

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO e PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Aluguéis proposta por CYNTHIA HELENA AZEVEDO NOGUEIRA em face de SINTRASSEF- SINDICATO DOS TRABALHADORES DO SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0120167-14.2018.8.19.0001) na forma abaixo:

O Dr. MARCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA, Juiz de Direito na Quadragésima Quinta Vara Cível da Comarca da Capital - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao SINTRASSEF - SINDICATO DOS TRABALHADORES DO SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, de que no dia **10/03/2026**, às 14:30 horas, através do portal de leilões online do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo/RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será apregoados e vendidos a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **25/03/2026**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 520, descrito e avaliado às fls. 609/610, em 20/08/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** Av. Treze de Maio nº 13 - sala - 1003 – Centro. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 9935-2-P e na Inscrição municipal de nº 0.569.809-7. **PRÉDIO:** Edifício Municipal CEM, localizado no bairro do Centro da Cidade, de esquina com a Rua Evaristo da Veiga, de construção antiga, no alinhamento da via pública, em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, fachada em argamassa pintada, janelas em esquadrias de alumínio, e madeira. Prédio Comercial com pavimento de uso comum destinado a acesso, com três lojas de rua do térreo, sendo uma de fundos, e vinte e nome pavimentos, sendo no primeiro pavimento sobreloja; no segundo pavimento, dois salões; do terceiro ao décimo sexto pavimento, vinte e uma salas; do décimo sétimo ao vigésimo oitavo pavimento, vinte e duas salas e no vigésimo novo pavimento, quatro salas totalizando quinhentos e oitenta e quatro unidades. Fachada térrea em mármore bege Bahia, entrada pela lateral esquerda, portão em ferro, corredor de passagem de acesso à portaria com paredes revestidas em mármore, porta em ferro com vidro, escadas com espelhos nas paredes laterais, “Hall” dos elevadores, paredes revestidas em granito, piso em marmorite, portaria física, circuito interno de TV, sala de segurança no segundo pavimento. Brigada de Incêndio. É servido por seis elevadores da marca Fuji, com capacidade para dezesseis passageiros ou 1120Kg. Corredores de circulação e escadas de acesso em mármore. **SALA 1003:** 103 metros quadrados de área construída, fechada. **DA REGIÃO:** Encontra-se localizada em área nobre da cidade, (Teatro Municipal, Câmara de Vereadores, Biblioteca Nacional, Justiça Federal), próximo à zona sul, com iluminação pública, metrô e várias linhas de ônibus. AVALIO

o imóvel acima descrito, em **R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9935-2-P e registrado em nome de Sindicato dos Trabalhadores do Serviço Público Federal no Estado do Rio de Janeiro, constando os seguintes gravames; 1) R-05: Penhora determinada pelo Juízo da 9ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, na ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Sind. Trab. Serv. Púb. Fed., através do processo nº 216/98; 2) R-06: Hipoteca lavrada nas notas do tabelião no 10º ofício de notas desta cidade no livro n 7007, fl. 050, em favor da Ancaps Associação Nacional dos Corretores Autônomos de Planos de Saúde; 3) R-07: Hipoteca Judicial oriunda da 11ª Vara Cível da Capital, Processo nº 0027285-72.2014.8.19.0001, Autor. Espólio de Maria José dos Reis Naziosênia; 4) R-9: Penhora oriunda do presente feito; 5) AV.10: Indisponibilidade do Imóvel, em face de Sindicato Trabalhadores do Serviço Público Federal no Estado do Rio de Janeiro Sintrassef, decidida nos autos da ação oriunda da 14ª Vara do Trabalho do RJ, processo nº (01013732420165010014.6); 6) AV.11: Indisponibilidade do Imóvel, decidida nos autos da ação oriunda da 31ª Vara do Trabalho do RJ, Processo nº (01009864520225010031); 7) AV.12: Indisponibilidade do Imóvel, decidida nos autos da ação oriunda da 43ª Vara do Trabalho do RJ, Processo nº 01009007220215010043 em face de Sindicato Trabalhadores do Serviço Público Federal no Estado do Rio de Janeiro Sintrassef; 8) AV.13: Indisponibilidade do Imóvel decidida nos autos da ação oriunda da 43ª Vara do Trabalho do RJ, Processo nº 01003850320225010043 em face de Sindicato Trabalhadores do Serviço Público Federal no Estado do Rio de Janeiro Sintrassef; 9) AV.14: Indisponibilidade do Imóvel, decidida nos autos da ação oriunda da 7ª Vara do Trabalho do RJ, Processo nº 01011978520245010007 em face de Sindicato Trabalhadores do Serviço Público Federal no Estado do Rio de Janeiro Sintrassef. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 103m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU relativos nos exercícios de 2013 a 2017 e 2021 a 2025, no valor de R\$ 26.024,44, mais acréscimos legais (FRE-0569809-7). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o Imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2020 a 2024, no valor de R\$ 1.710,47 (Nº CBMERJ: 2942450-4). Os débitos condomoniais pendentes sobre a referida unidade, equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 61.777,52. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, ficará autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprido, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances presencialmente ou pela internet através

do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. Em hipótese nenhuma será deferida tal possibilidade após os referidos momentos (artigos 902 e 903, do NCPC). – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos nove dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.