

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por TOKIO MARINE SEGURADORA S.A em face de UNIÃO DOS FUNCIONÁRIOS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – UFERJ (Processo nº 0092470-86.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Juíza de Direito na Quarta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à UNIÃO DOS FUNCIONÁRIOS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – UFERJ, através do seu representante legal, de que no dia **02/03/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **05/03/2026**, no mesmo horário 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. 269, descrito e avaliado às fls. 1.139, em 30/09/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Imóveis residenciais, todos com uma única Inscrição, qual seja (nº 0302045-0), conforme o Autor instruiu o Mandado. Localizado na Rua Visconde de Santa Cruz, nº 205 C 1 A 4 APT 8, conforme descrito na Certidão de Elementos Cadastrais. Construção padrão contemporâneo, situado em condomínio de apartamentos, no recuo da via pública, de ocupação residencial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria, não havendo serviço de Zelador, com interfone quebrado. Condomínio situado em logradouro que dá acesso ao Morro da Matriz e próximo à Comunidade do Morro do São João. No local há farto transporte público e comércio. A vila de apartamentos possui uma única inscrição coletiva, razão pela qual não foi impossível Avaliar cada imóvel, individualmente, consoante vedação do Código de Normas do TJ/RJ. Trata-se de um imóvel residencial. Por não ter conseguido adentrar em nenhum dos 14 (quatorze) imóveis, conforme anexo, Sendo assim, não foi possível fazer detalhamento das unidades. Trata-se de um Condomínio simples e em razoável estado de conservação, localizado em um dos acessos à Comunidade do Morro da Matriz e do São João. Segundo consta no documento emitido pela Secretaria Municipal de Fazenda, localizado na página da Prefeitura do Rio de Janeiro, o imóvel tem a dimensão de 544 metros quadrados, e conta com 68 anos de idade. Neste sentido, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL ACIMA, EM **R\$ 1.405.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinco mil reais)**. Por fim é importante destacar que a Inscrição Municipal apresentada é única, sendo assim não seria razoável que o subscritor adentrasse em todas as 14 casas do condomínio, para proceder às Avaliações, pois assim estaria extrapolando os poderes do Mandado, seja sozinho ou acompanhado de algum funcionário da Administradora. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 50230 e registrado em nome de União dos Funcionários do Estado do Rio de Janeiro – UFERJ. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 544m²

de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU pendentes sobre o imóvel até o exercício de 2025 (FRE 0302045-0). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2938406-2). Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. As certidões exigidas pela 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. 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, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances 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. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que também 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 quinze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.