JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da execução provisória dos honorários de sucumbência proposta por BRANDAO COUTO, WIGDEROWITZ & PESSOA ADVOGADOS e WHIRLPOOL S/A em face de ASSOCIAÇÃO SALGADO DE OLIVEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA (Processo nº 0065518-67.2016.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. FABIANA DE CASTRO PEREIRA SOARES, Juíza de Direito na Quarta Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ASSOCIAÇÃO SALGADO DE OLIVEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA, através de seu representante legal, de que no dia **09/03/2026**, 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, serão apregoados e vendidos a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **12/03/2026,** no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, os imóveis penhorados à fl. 227, descritos e avaliados às fls. 746, 756, 768, 787, 811 e 850. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: sala comercial nº 501, situada à Rua Yolanda Saad Abuzaid, nº 150 – Alcântara, em zona urbana, 1º Distrito deste Município, e sua correspondente fração ideal do terreno e demais partes comuns do empreendimento, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da matrícula nº 42.318, registro anterior n 22.359, do Livro 02, no Cartório de Registro Geral de Imóveis da 3ª Circunscrição desta Comarca, inscrito na PMSG, sob o nº 155030000. PRÉDIO COMERCIAL: com idade mínima de 26 anos, em concreto armado e alvenaria de tijolos, sobre pilotis, com mais de seis andares de pavimentos, sendo os andares térreos e sobreloja compostos de lojas, e os demais de salas (aproximadamente, 15 salas por andar). No alinhamento da calçada, de esquina, fachada de pintura, janelas em esquadrias de alumínio e vidros, duas entradas, uma pela Rua Yolanda Saad Abuzaid e outra pela Rua Palmira Ninho, com um elevador no andar térreo e dois na sobreloja, duas escadas rolantes do térreo para a sobreloja, uma pequena portaria/balcão bem simples na sobreloja próxima ao elevador, com porteiro em horário comercial; sem porteiro eletrônico/interfone acessível ao público, entradas com portas de aço, piso em granito. SALA 501: com 30m2 de área privativa aproximadamente (diferente da lançada no Espelho de IPTU), com acesso, de frente, plano, ponto comercial, estrutura em concreto armado, janelas em alumínio e portas em vidro e madeira, piso em cerâmica e paredes pintadas, pé direito aproximadamente de 2,80m de altura, imóvel com dois consultórios divididos em drywall e banheiro com piso e azulejos até o teto. Em regular estado de conservação. CONSIDERAÇÕES: Imóvel localizado no zoneamento misto intensivo, rua mais valorosa do bairro Alcântara (segundo informação de mobiliárias locais) com asfalto e calçamento, total infraestrutura urbana e de saneamento, servido por vários comércios, shopping próximos do local, bancos, colégios, igrejas, cartórios e várias linhas de transportes coletivos na porta, prédio em regular estado de conservação. Amostras e fotos anexadas ao laudo. O imóvel está alugado para o Dr. José Antônio de Lima e Silva (consultório médico) VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR DE

R$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais). De acordo com o 4º Ofício do RI de São Gonçalo, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 42.318 e registrado em nome de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – ASOEC, constando os seguintes gravames: 1) R.02: Penhora por determinação do Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação movida pela Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – ASOEC – processo nº 0162431-50.2016.4.02.5101 (2016.5.01.162431-5); 2) R-03: Penhora por determinação do Juízo da 11ª Vara Federal de Recife, extraída dos autos da execução fiscal movida pelo Ministério da Fazenda em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 0802172-6520194058300; 3) R.4: Penhora por determinação do Juízo da 1ª Vara Federal, extraída dos autos da execução fiscal movida pela União – Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 6720-61.2018.4.01.3500; 4) R.07: Penhora por determinação do Juízo da 6ª Vara do Trabalho, extraída dos autos da ação movida por Alfredo Emanuel Farias de Oliveira e outro em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 0100601-42.2020.5.01.0266; 5) R.08: Penhora por determinação do Juízo da 10ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação movida pela União – Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura - processo nº 5008945-18.2020.4.02.5101. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2005, 2006, 2009 a 2011, 2014 a 2016 e de 2018 a 2019 no valor de R$ 21.550,88, mais acréscimos legais (Inscrição: 155030000). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R$ 91,78, referentes ao exercício de 2024 (Nº CBMERJ: 4147187-1). **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: sala comercial nº 502, situada à Rua Yolanda Saad Abuzaid, nº 150 – Alcântara, em zona urbana, 1º Distrito deste Município, e sua correspondente fração ideal do terreno e demais partes comuns do empreendimento, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da matrícula nº 42.319, registro anterior n 22.359, do Livro 02, no Cartório de Registro Geral de Imóveis da 3ª Circunscrição desta Comarca, inscrito na PMSG, sob o nº 155031000. PRÉDIO COMERCIAL: com idade mínima de 26 anos, em concreto armado e alvenaria de tijolos, sobre pilotis, com mais de seis andares de pavimentos, sendo os andares térreos e sobreloja compostos de lojas, e os demais de salas (aproximadamente, 15 salas por andar). No alinhamento da calçada, de esquina, fachada de pintura, janelas em esquadrias de alumínio e vidros, duas entradas, uma pela Rua Yolanda Saad Abuzaid e outra pela Rua Palmira Ninho, com um elevador no andar térreo e dois na sobreloja, duas escadas rolantes do térreo para a sobreloja, uma pequena portaria/balcão bem simples na sobreloja próxima ao elevador, com porteiro em horário comercial; sem porteiro eletrônico/interfone acessível ao público, entradas com portas de aço, piso em granito. SALA 502: com 27m2 de área privativa aproximadamente (diferente da lançada no Espelho de IPTU), com acesso, de frente, plano, ponto comercial, estrutura em concreto armado, janelas em alumínio e portas em vidro e madeira, piso em cerâmica e paredes pintadas, pé direito aproximado de 2,80m de altura, um pequeno banheiro com piso e azulejos quase em toda a parede, de baixa qualidade. Em regular estado de conservação. Ambiente dividido em duas salas com drywall. Acabamento próximo do original. CONSIDERAÇÕES: Imóvel localizado no zoneamento misto intensivo, rua mais valorosa do bairro Alcântara, segundo informação de mobiliárias locais, com asfalto e

calçamento, total infraestrutura urbana e de saneamento, servido por vários comércios, shopping próximos do local, bancos, colégios, igrejas, cartórios e várias linhas de transportes coletivos na porta, prédio em regular estado de conservação. Amostras e fotos anexadas ao laudo. O imóvel de fato está sendo ocupado em conjunto com a sala 503 pela empresa Espaço Terapêutico RCF. VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR DE **R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)**. De acordo com o 4º Ofício do RI de São Gonçalo, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 42.319 e registrado em nome de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – ASOEC, constando os seguintes gravames: 1) R.02: Penhora por determinação do Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação movida pela Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – ASOEC – processo nº 0162431-50.2016.4.02.5101 (2016.5.01.162431-5); 2) R-03: Penhora por determinação do Juízo da 11ª Vara Federal de Recife, extraída dos autos da execução fiscal movida pelo Ministério da Fazenda em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 0802172-6520194058300; 3) R.4: Penhora por determinação do Juízo da 1ª Vara Federal, extraída dos autos da execução fiscal movida pela União – Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 6720-61.2018.4.01.3500; 4) R.05: Penhora por determinação do Juízo da 10ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação movida pela União – Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura - processo nº 5008945-18.2020.4.02.5101. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2005, 2006, 2009 a 2011, 2014 a 2016, 2018 e de 2020 a 2025 no valor de R$ 31.336,62, mais acréscimos legais (Inscrição: 155031000). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R$ 522, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 4147188-9). **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: sala comercial nº 503, situada à Rua Yolanda Saad Abuzaid, nº 150 – Alcântara, em zona urbana, 1º Distrito deste Município, e sua correspondente fração ideal do terreno e demais partes comuns do empreendimento, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da matrícula nº 42.32, registro anterior n 22.359, do Livro 02, no Cartório de Registro Geral de Imóveis da 3ª Circunscrição desta Comarca, inscrito na PMSG, sob o nº 155032000. PRÉDIO COMERCIAL: com idade mínima de 26 anos, em concreto armado e alvenaria de tijolos, sobre pilotis, com mais de seis andares de pavimentos, sendo os andares térreos e sobreloja compostos de lojas, e os demais de salas (aproximadamente, 15 salas por andar). No alinhamento da calçada, de esquina, fachada de pintura, janelas em esquadrias de alumínio e vidros, duas entradas, uma pela Rua Yolanda Saad Abuzaid e outra pela Rua Palmira Ninho, com um elevador no andar térreo e dois na sobreloja, duas escadas rolantes do térreo para a sobreloja, uma pequena portaria/balcão bem simples na sobreloja próxima ao elevador, com porteiro em horário comercial; sem porteiro eletrônico/interfone acessível ao público, entradas com portas de aço, piso em granito. SALA 503: com 27m2 de área privativa aproximadamente (diferente da lançada no Espelho de IPTU), com acesso, de frente, plano, ponto comercial, estrutura em concreto armado, janelas em alumínio e portas em vidro e madeira, piso em cerâmica e paredes pintadas, pé direito aproximado de 2,80m de altura, um pequeno banheiro com piso e azulejos quase em toda a parede, de baixa qualidade. Em regular estado de conservação. Ambiente dividido em duas salas com drywall. Acabamento próximo do original. CONSIDERAÇÕES: Imóvel

localizado no zoneamento misto intensivo, rua mais valorosa do bairro Alcântara, segundo informação de mobiliárias locais, com asfalto e calçamento, total infraestrutura urbana e de saneamento, servido por vários comércios, shopping próximos do local, bancos, colégios, igrejas, cartórios e várias linhas de transportes coletivos na porta, prédio em regular estado de conservação. Amostras e fotos anexadas ao laudo. O imóvel de fato está sendo ocupado em conjunto com a sala 502 pela empresa Espaço Terapêutico RCF. VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR DE **R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)**. De acordo com o 4º RI de São Gonçalo, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 42.320 e registrado em nome de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – ASOEC, constando os seguintes gravames: 1) R.02: Penhora por determinação do Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação movida pela Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – ASOEC – processo nº 0162431-50.2016.4.02.5101 (2016.5.01.162431-5); 2) R-03: Penhora por determinação do Juízo da 11ª Vara Federal de Recife, extraída dos autos da execução fiscal movida pelo Ministério da Fazenda em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 0802172-6520194058300; 3) R.4: Penhora por determinação do Juízo da 1ª Vara Federal, extraída dos autos da execução fiscal movida pela União – Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 6720-61.2018.4.01.3500; 4) R.05: Penhora por determinação do Juízo da 6ª Vara do Trabalho, extraída dos autos da ação movida por Alfredo Emanuel Farias de Oliveira e outro em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 0100601-42.2020.5.01.0266; 5) R.06: Penhora por determinação do Juízo da 10ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação movida pela União – Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 5008945-18.2020.4.02.5101. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2005, 2006, 2009 a 2011, 2014 a 2016, 2018 e de 2020 a 2025 no valor de R$ 31.335,36, mais acréscimos legais (Inscrição: 155032000). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R$ 522,00, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 4147189-7). **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: sala comercial nº 504, situada à Rua Yolanda Saad Abuzaid, nº 150 – Alcântara, em zona urbana, 1º Distrito deste Município, e sua correspondente fração ideal do terreno e demais partes comuns do empreendimento, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da matrícula nº 42.321, registro anterior n 22.359, do Livro 02, no Cartório de Registro Geral de Imóveis da 3ª Circunscrição desta Comarca, inscrito na PMSG, sob o nº 155033000. PRÉDIO COMERCIAL: com idade mínima de 26 anos, em concreto armado e alvenaria de tijolos, sobre pilotis, com mais de seis andares de pavimentos, sendo os andares térreos e sobreloja compostos de lojas, e os demais de salas (aproximadamente, 15 salas por andar). No alinhamento da calçada, de esquina, fachada de pintura, janelas em esquadrias de alumínio e vidros, duas entradas, uma pela Rua Yolanda Saad Abuzaid e outra pela Rua Palmira Ninho, com um elevador no andar térreo e dois na sobreloja, duas escadas rolantes do térreo para a sobreloja, uma pequena portaria/ balcão bem simples na sobreloja próxima ao elevador, com porteiro em horário comercial; sem porteiro eletrônico/interfone acessível ao público, entradas com portas de aço, piso em granito. SALA 504: com 27m2 de área privativa aproximadamente (di-

ferente da lançada no Espelho de IPTU), com acesso, de frente, plano, ponto comercial, estrutura em concreto armado, janelas em alumínio e portas em vidro e madeira, piso em cerâmica e paredes pintadas, pé direito aproximado de 2,80m de altura, um pequeno banheiro com piso e azulejos quase em toda a parede, de baixa qualidade. Em regular estado de conservação. Ambiente dividido em recepção, 2 consultórios, copa/esterilização/pequeno escritório em drywall. CONSIDERAÇÕES: Imóvel localizado no zoneamento misto intensivo, rua mais valorosa do bairro Alcântara, segundo informação de mobiliárias locais, com asfalto e calçamento, total infraestrutura urbana e de saneamento, servido por vários comércios, shopping próximos do local, bancos, colégios, igrejas, cartórios e várias linhas de transportes coletivos na porta, prédio em regular estado de conservação. Amostras e fotos anexadas ao laudo. O imóvel está alugado para a Clínica Prol Sorriso. VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR DE **R$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)**. De acordo com o 4º RI de São Gonçalo, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 42.321 e registrado em nome de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – ASOEC, constando os seguintes gravames: 1) R.02: Penhora por determinação do Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos dos autos da ação movida pela Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – ASOEC – processo nº 0162431-50.2016.4.02.5101 (2016.5.01.162431-5); 2) R-03: Penhora por determinação do Juízo da 11ª Vara Federal de Recife, extraída dos autos da execução fiscal movida pelo Ministério da Fazenda em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 0802172-6520194058300; 3) R.4: Penhora por determinação do Juízo da 1ª Vara Federal, extraída dos autos da execução fiscal movida pela União – Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 6720-61.2018.4.01.3500; 4) R.05: Penhora por determinação do Juízo da 9ª Vara Federal do Rio de Janeiro, extraída dos autos da Execução Fiscal movida pela União – Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 00138681720164025101; 5) R.06: Penhora por determinação do Juízo da 10ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação movida pela União – Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 5008945-18.2020.4.02.5101. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2009 a 2011, 2014 a 2016, 2021 a 2025 no valor de R$ 36.134,40, mais acréscimos legais (Inscrição: 155033000). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R$ 518,05, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 4147190-5). **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: sala comercial nº 505, situada à Rua Yolanda Saad Abuzaid, nº 150 – Alcântara, em zona urbana, 1º Distrito deste Município, e sua correspondente fração ideal do terreno e demais partes comuns do empreendimento, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da matrícula nº 42.322, registro anterior n 22.359, do Livro 02, no Cartório de Registro Geral de Imóveis da 3ª Circunscrição desta Comarca, inscrito na PMSG, sob o nº 155034000. PRÉDIO COMERCIAL: com idade mínima de 26 anos, em concreto armado e alvenaria de tijolos, sobre pilotis, com mais de seis andares de pavimentos, sendo os andares térreos e sobreloja compostos de lojas, e os demais de salas (aproximadamente, 15 salas por andar). No alinhamento da calçada, de esquina, fachada de pintura, janelas em esquadrias de alumínio e vidros, duas entradas, uma pela Rua Yolanda Saad Abuzaid e outra pela Rua Palmira Ninho, com um

elevador no andar térreo e dois na sobreloja, duas escadas rolantes do térreo para a sobreloja, uma pequena portaria/balcão bem simples na sobreloja próxima ao elevador, com porteiro em horário comercial; sem porteiro eletrônico/interfone acessível ao público, entradas com portas de aço, piso em granito. SALA 505: com 27m2 de área privativa aproximadamente (diferente da lançada no Espelho de IPTU), com acesso, de frente, plano, ponto comercial, estrutura em concreto armado, janelas em alumínio e portas em vidro e madeira, piso em cerâmica e paredes pintadas, pé direito aproximado de 2,80m de altura, um pequeno banheiro com piso e azulejos quase em toda a parede, de baixa qualidade. Em regular/ruim estado de conservação. Acabamento próximo do original. CONSIDERAÇÕES: Imóvel localizado no zoneamento misto intensivo, rua mais valorosa do bairro Alcântara, segundo informação de mobiliárias locais, com asfalto e calçamento, total infraestrutura urbana e de saneamento, servido por vários comércios, shopping próximos do local, bancos, colégios, igrejas, cartórios e várias linhas de transportes coletivos na porta, prédio em regular estado de conservação. Amostras e fotos anexadas ao laudo. O imóvel de fato está alugado para a empresa Espaço Terapêutico RCF. VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR DE **R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)**. De acordo com o 4º RI de São Gonçalo, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 42.322 e registrado em nome de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – ASOEC, constando os seguintes gravames: 1) R.02: Penhora por determinação do Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos dos autos da ação movida pela Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – ASOEC – processo nº 0162431-50.2016.4.02.5101 (2016.5.01.162431-5); 2) R-03: Penhora por determinação do Juízo da 11ª Vara Federal de Recife, extraída dos autos da execução fiscal movida pelo Ministério da Fazenda em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 0802172-6520194058300; 3) R.4: Penhora por determinação do Juízo da 1ª Vara Federal, extraída dos autos da execução fiscal movida pela União – Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 6720-61.2018.4.01.3500; 4) R.05: Penhora por determinação do Juízo da 10ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação movida pela União – Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 5008945-18.2020.4.02.5101. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2005, 2006, 2009 a 2011, 2014 a 2016 e de 2018 a 2025 no valor de R$ 35.863,82, mais acréscimos legais (Inscrição: 155034000). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R$ 627,23, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 4147191-3). **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: sala comercial nº 507, situada à Rua Yolanda Saad Abuzaid, nº 150 – Alcântara, em zona urbana, 1º Distrito deste Município, e sua correspondente fração ideal do terreno e demais partes comuns do empreendimento, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da matrícula nº 42.324, registro anterior n 22.359, do Livro 02, no Cartório de Registro Geral de Imóveis da 3ª Circunscrição desta Comarca, inscrito na PMSG, sob o nº 155036000. PRÉDIO COMERCIAL: com idade mínima de 26 anos, em concreto armado e alvenaria de tijolos, sobre pilotis, com mais de seis andares de pavimentos, sendo os andares térreos e sobreloja compostos de lojas, e os demais de salas (aproximadamente, 15 salas por andar). No alinhamento da calçada, de esquina, fachada de pintura, janelas em esquadrias de alumínio e vidros, duas entradas, uma pela Rua

Yolanda Saad Abuzaid e outra pela Rua Palmira Ninho, com um elevador no andar térreo e dois na sobreloja, duas escadas rolantes do térreo para a sobreloja, uma pequena portaria/balcão bem simples na sobreloja próxima ao elevador, com porteiro em horário comercial; sem porteiro eletrônico/interfone acessível ao público, entradas com portas de aço, piso em granito. SALA 504: com 27m2 de área privativa aproximadamente (diferente da lançada no Espelho de IPTU), com acesso, de frente, plano, ponto comercial, estrutura em concreto armado, janelas em alumínio e portas em vidro e madeira, piso em cerâmica e paredes pintadas, pé direito aproximado de 2,80m de altura, imóvel com divisórias em drywall. Em regular estado de conservação. CONSIDERAÇÕES: Imóvel localizado no zoneamento misto intensivo, rua mais valorosa do bairro Alcântara, segundo informação de mobiliárias locais, com asfalto e calçamento, total infraestrutura urbana e de saneamento, servido por vários comércios, shopping próximos do local, bancos, colégios, igrejas, cartórios e várias linhas de transportes coletivos na porta, prédio em regular estado de conservação. Amostras e fotos anexadas ao laudo. O imóvel está alugado para a empresa Wizard – Curso de Idiomas. VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR DE **R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)**. De acordo com o 4º RI de São Gonçalo, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 42.324 e registrado em nome de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – ASOEC, constando os seguintes gravames: 1) R.02: Penhora por determinação do Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos dos autos da ação movida pela Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – ASOEC – processo nº 0162431-50.2016.4.02.5101 (2016.5.01.162431-5); 2) R-03: Penhora por determinação do Juízo da 11ª Vara Federal de Recife, extraída dos autos da execução fiscal movida pelo Ministério da Fazenda em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 0802172-6520194058300; 3) R.4: R.05: Penhora por determinação do Juízo da 10ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação movida pela União – Fazenda Nacional em face de Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura – processo nº 5008945-18.2020.4.02.5101. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2005, 2006, 2009 a 2011, 2014 a 2016, 2018, 2020 a 2023 no valor de R$ 29.568,03, mais acréscimos legais (Inscrição: 155036000). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R$ 156,15, referentes ao exercício de 2019 (Nº CBMERJ: 4147193-9). Os créditos que recaem sobre os imóveis, 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 parágrafo único do artigo 130 do CTN. 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, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 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, para participar deste leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão

do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor do lance ofertado, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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 quinze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.