

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Comitente: **CONSELHO FEDERAL DE ODONTOLOGIA**

Endereço: Setor de Habitações Individuais Norte - Lago Norte - Quadra CA-07 - Lote 02, Brasília/DF.

CNPJ nº 61.919.643/0001-28

Cidade: Brasília

Estado: Distrito Federal

**Data e horário do Leilão: Dia 06 de junho de 2025, com encerramento às 15:00h.**

**Local do Leilão:** Através do site [www.alvaroleiloes.com.br](http://www.alvaroleiloes.com.br), na modalidade exclusivamente eletrônica.

### **1) PREÂMBULO**

**1.1)** O **CONSELHO FEDERAL DE ODONTOLOGIA**, entidade dotada de personalidade jurídica de direito público, com sede em Brasília/DF, no Setor de Habitações Individuais Norte - Lago Norte - Quadra CA-07 - Lote 02, inscrita no CNPJ sob nº 61.919.643/0001-28, neste ato representado pelo seu Presidente, o Senhor CLAUDIO YUKIO MIYAKE, torna público aos interessados que realizará o LEILÃO EXTRAJUDICIAL aberto ao público em geral, para a venda de bens descritos no presente Edital, tornando o ato público e de acordo com os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, economicidade e da eficiência que devem conduzir os atos da Administração.

**1.2)** O ato público do processamento do leilão será feito pelo Leiloeiro Público Oficial **ÁLVARO SÉRGIO FUZO**, regularmente inscrito na JUCIS-DF sob nº 59, a ser realizado no **dia 06 de junho de 2025**, com encerramento a partir das **15:00 horas**, na modalidade **EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICA**, através do site: [www.alvaroleiloes.com.br](http://www.alvaroleiloes.com.br).

Os bens estarão disponíveis para recebimento de lances a partir da disponibilização dos lotes no site do Leiloeiro Oficial.

**1.2.1)** Os lotes serão encerrados de modo escalonado, a cada 02 minutos, sendo o encerramento do lote 01 às 15h02min, o encerramento do lote 02 às 15h04min, e assim sucessivamente, até o último lote. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes.

**1.2.2)** Serão aceitos lances iguais ou superiores a 75% do valor de avaliação, constantes no anexo I deste edital.

### **2) OBJETO**

**2.1)** O objeto do Leilão se constitui de lotes de bens cuja descrição sucinta encontra-se no ANEXO I, parte integrante deste edital no qual constam informações sobre o valor de avaliação, pertencentes ao Conselho Federal de Odontologia, situados em Rio de Janeiro/RJ, os bens poderão ser localizados nos endereços constantes no ANEXO I deste edital.

**2.2)** Os lances serão dados através do site [www.alvaroleiloes.com.br](http://www.alvaroleiloes.com.br), ofertados em reais, a partir do LANCE MÍNIMO para cada Lote, considerando-se vencedor o participante que houver feito a maior oferta para cada Lote.

Quem pretender arrematar ditos bens deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro [www.alvaroleiloes.com.br](http://www.alvaroleiloes.com.br), devendo, para tanto, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: RG, CPF, comprovante de endereço e se for pessoa jurídica CNPJ e contrato social (resolução 236/2016 CNJ, arts. 12 a 14).

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

**3.2)** O lance poderá ser feito **somente para pagamento à vista.**

**3.3)** Ao valor do lance será acrescido a quantia de 5% a título de comissão do Leiloeiro Oficial.

#### **4) CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:**

**4.1)** O pagamento da ARREMATAÇÃO deverá ser feito através de depósito bancário ou PIX, o qual será enviado pela equipe do Leiloeiro ao arrematante através do e-mail informado para cadastrado.

**4.2)** O pagamento da COMISSÃO DO LEILOEIRO será no importe de 5% sobre o valor da arrematação, e deverá ser feito através de depósito bancário ou PIX a ser informado pela equipe do Leiloeiro Oficial.

**4.3)** O pagamento referente a valor do lance vencedor e da comissão do Leiloeiro deverão ser realizados no prazo de 24 horas, a contar do envio das orientações para pagamento pelo Leiloeiro Oficial ao arrematante.

#### **5) ÔNUS DO ARREMATANTE:**

**5.1)** Os bens serão disponibilizados livre total de ônus até a data da arrematação. Caberá ao arrematante assumir os débitos de IPTU, ITBI, taxas de condomínio, água e luz e outros que possam eventualmente recair sobre o bem adquirido, **A PARTIR DA ARREMATACÃO**. Inclusive, fica responsável por qualquer procedimento perante o Cartório de Registro de Imóveis para perfectibilização da documentação necessária para transferência do bem para o nome do Arrematante.

## **6) DA DESISTÊNCIA**

**6.1)** O arrematante que não efetuar os pagamentos sinalizados no item 3.2 e 3.3 será considerado desistente.

**6.2)** O valor devido pelo arrematante a título de comissão do Leiloeiro será revertido em multa, em caso de desistência.

**6.3)** Sem prejuízo das cominações previstas neste edital, será convocado para aquisição do bem o licitante que houver oferecido o lance imediatamente anterior.

## **7) DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**7.1)** Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.

**7.2)** Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “ad corpus”), não cabendo ao Leiloeiro e ao comitente vendedor a responsabilidade por qualquer modificação ou alteração que venha a ser constatada na constituição, composição ou funcionamento do bem leiloado, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação e divulgação, são meramente enunciativas, e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, compensações ou modificações no preço arrematado ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos bens, inclusive no que tange à situação registral, tributária, civil e ambiental, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do Contrato ou abatimento proporcional do preço.

**7.3)** O oferecimento de lances pressupõe o conhecimento das características e situação do bem, ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito dele qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, procedência ou especificação.

7.4) O interessado declara ter pleno conhecimento das presentes condições de venda e pagamento do leilão, sendo de sua responsabilidade a **vistoria prévia do lote**, isentando o Leiloeiro e o comitente por eventuais vícios existentes no bem adquirido, e declara ainda, ter perfeita ciência de que o comitente vendedor e o Leiloeiro Oficial não respondem pelos vícios porventura existentes no imóvel alienado.

7.5) O arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

## 8) DO HORÁRIO E LOCAL DE OBTENÇÃO DE ESCLARECIMENTOS

8.1) Os esclarecimentos serão fornecidos pela equipe do Leiloeiro, através do telefone **0800-707-9272** de 2<sup>a</sup> a 6<sup>a</sup> feira, das 8:00h às 19:00h ou via e-mail [contato@alvaroleiloes.com.br](mailto:contato@alvaroleiloes.com.br).

**LEILOEIRO OFICIAL:** ÁLVARO SÉRGIO FUZO, JUCIS - DF nº 59, telefone: **0800-707-9272**, e-mail: [contato@alvaroleiloes.com.br](mailto:contato@alvaroleiloes.com.br).

Brasília/DF, 30 de maio de 2025.

**ÁLVARO SÉRGIO FUZO**  
Leiloeiro Oficial

## ANEXO I

### **DESCRIÇÃO, AVALIAÇÃO E LANCE MÍNIMO DOS BENS:**

Os imóveis objetos do presente edital serão ofertados com as seguintes características e condições:

**DESCRIÇÃO DO BEM 01:** Trata-se de sala comercial, com área privativa de 66,00m<sup>2</sup>, edificada há mais de 60 (sessenta anos), composto por dois ambientes e dois banheiros. A sala possui acabamento simples, tendo o seu piso padrão antigo, além forro e algumas paredes de gesso, tudo em aparente regular estado de conservação, apenas com pequenas avarias no gesso ao redor das luminárias. O imóvel será entregue sem os móveis que hoje lhe guarnecem, inclusive o aparelho de ar condicionado, o qual será desinstalado. O prédio conta com 05 (cinco) elevadores e portaria 24 horas, mas não possui vagas de garagem. Imóvel matriculado sob o nº 19.616 do 2º CRI do Rio de Janeiro/RJ.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** O imóvel é denominado como sala 508, situado no Edifício Rodolpho de Paoli, na Avenida Nilo Peçanha, nº 50, Centro, Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de região central, privilegiada composta por edifícios comerciais, próximos de importantes pontos de interesse da cidade do Rio de Janeiro, com destaque para o Aeroporto Santos Dumont, distante cerca de 3km. A região conta com serviços públicos, com gama de transporte ao redor, contanto com linhas de ônibus e veículo leve sobre trilhos e nas imediações. Sua localização exata pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/YxFD4Wwr7HnaDfRQ8>.

**ÔNUS:** Consta servidão pública de passagem. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais), em 13 de maio de 2025.

**LANCE MÍNIMO:** R\$ 99.000,00 (noventa e nove mil reais).

**DESCRIÇÃO DO BEM 02:** Trata-se de sala comercial, com área privativa de 99,00m<sup>2</sup>, edificada há mais de 60 (sessenta anos), composta por uma recepção, copa com pia, banheiros, salas individuais e coletivas, entre outros. No geral, o seu o seu acabamento é de padrão normal, razoavelmente moderno, com piso de cerâmica e forro de gesso, contanto com sistema de climatização por tubulação nas áreas comuns e sistema de supressão de incêndio com sprinkler. O imóvel encontra-se em ruim estado de conservação, com avarias importantes em uma parcela considerável, com marcas de infiltração, forro apodrecido e cedido, entre outras. O imóvel será entregue sem os móveis que hoje lhe guarnecem, inclusive sem os aparelhos de ar-condicionado. O prédio conta com 05 (cinco) elevadores e portaria 24 horas, mas não possui vagas de garagem. Imóvel matriculado sob o nº 74.427 do 2º CRI do Rio de Janeiro/RJ.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** O imóvel é denominado como sala 718 ou G78, situado no Edifício Rodolpho de Paoli, na Avenida Nilo Peçanha, nº 50, Centro, Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de região central, privilegiada composta por edifícios comerciais, próximos de importantes pontos de interesse da cidade do Rio de Janeiro, com destaque para o Aeroporto Santos Dumont, distante cerca de 3km. A região conta com serviços públicos, com gama de transporte ao redor, contanto com linhas de ônibus e veículo leve sobre trilhos e nas imediações. Sua localização exata pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/YxFD4Wwr7HnaDfRQ8>.

**ÔNUS:** Consta servidão pública de passagem. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais), em 13 de maio de 2025.

**LANCE MÍNIMO:** R\$ 147.750,00 (cento e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais)

**DESCRIÇÃO DO BEM 03:** Trata-se de sala comercial, com área privativa de 158,00m<sup>2</sup>, edificada há mais de 60 (sessenta anos), composta por uma recepção, um banheiro social de uso masculino e feminino, copa, cozinha, uma grande sala de reuniões, espaço dedicado para ares-condicionados e duas pequenas salas. A sala possui acabamento de médio padrão, com piso de cerâmica e forro de gesso, além de muitas paredes e painéis de madeira, com móveis planejados na copa, cozinha e salas, mas de concepção já antiga, além de um sofisticado sistema de ar-condicionado por tubulação. O bem encontra-se em aparente regular estado de conservação na maior parte, porém há avarias consideráveis que demandarão reparos, como no forro de gesso da recepção, esburacado e apodrecido em alguns pontos. O imóvel será entregue sem os móveis que hoje lhe guarnecem, inclusive os aparelhos de ar-condicionado, os quais serão desinstalados. O prédio conta com 05 (cinco) elevadores e portaria 24 horas, mas não possui vagas de garagem. O imóvel encontra-se matriculado sob o nº 7.897 do 2º CRI do Rio de Janeiro/RJ.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** O imóvel é denominado como sala 1801, situado no Edifício Rodolpho de Paoli, na Avenida Nilo Peçanha, nº 50, Centro, Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de região central, privilegiada composta por edifícios comerciais, próximos de importantes pontos de interesse da cidade do Rio de Janeiro, com destaque para o Aeroporto Santos Dumont, distante cerca de 3km. A região conta com serviços públicos, com gama de transporte ao redor, contanto com linhas de ônibus e veículo leve sobre trilhos e nas imediações. Sua localização exata pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/YxFD4Wwr7HnaDfRQ8>.

**ÔNUS:** Consta servidão pública de passagem. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 314.000,00 (trezentos e quatorze mil reais), em 13 de maio de 2025.

**LANCE MÍNIMO:** R\$ 235.500,00 (duzentos e trinta e cinco mil, quinhentos reais).

**DESCRIÇÃO DO BEM 04:** Trata-se de sala comercial, com área privativa de 36,00m<sup>2</sup>, edificada há mais de 60 (sessenta anos), simples e sem partições. A sala possui acabamento de padrão baixo, com piso de cerâmica, forro de gesso e azulejo nas paredes, contando na sua entrada com uma bancada de mármore com armários e pias. Pelas características aparentes, a sala aparentemente era utilizada como cozinha ou refeitório, aptidão que não favorece o imóvel no ambiente corporativo, cuja maior demanda é por ambientes aptos para suportar escritórios, de maneira que seriam necessárias importantes adequações para este uso, tendo em vista que sequer conta com banheiro. Apesar disso, o bem encontra-se em aparente regular estado de conservação na maior parte, mas com algumas avarias no forro, principalmente sobre o mencionado balcão. O imóvel será entregue sem os móveis que hoje lhe guarnecem, inclusive, sem aparelhos de ar-condicionado. O prédio conta com 05 (cinco) elevadores e portaria 24 horas, mas não possui vagas de garagem. Imóvel matriculado sob o nº 57.110 do 2º CRI do Rio de Janeiro/RJ.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** O imóvel é denominado como sala 2304, situado no Edifício Rodolpho de Paoli, na Avenida Nilo Peçanha, nº 50, Centro, Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de região central, privilegiada composta por edifícios comerciais, próximos de importantes pontos de interesse da cidade do Rio de Janeiro, com destaque para o Aeroporto Santos Dumont, distante cerca de 3km. A região conta com serviços públicos, com gama de transporte ao redor, contando com linhas de ônibus e veículo leve sobre trilhos e nas imediações. Sua localização exata pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/YxFD4Wwr7HnaDfRQ8>.

**ÔNUS:** Consta servidão pública de passagem em galeria. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), em 13 de maio de 2025.

**LANCE MÍNIMO:** R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais).

**DESCRIÇÃO DO BEM 05:** Trata-se de sala comercial, com área privativa de 260,00m<sup>2</sup>, edificada há mais de 60 (sessenta anos), muito ampla e completa, composta por diversos cômodos, como recepção, salas, escritórios individuais e coletivos, banheiros e muitos outros. No geral, o seu o seu acabamento é de padrão antigo, com piso de madeira e forro de gesso, tendo paredes e divisórias feitas de gesso e madeira, com alguns móveis e armários planejados, mas já antigos. O imóvel não se encontra bem conservado, contando com diversas avarias por sua extensão, como no seu forro, em diversos pontos muito apodrecido e quebrado; luminárias; piso quebrado, descascado e apodrecido; infiltrações em algumas paredes de alvenaria; azulejos de cerâmica quebrados nos banheiros; além de diversos móveis planejados apodrecidos e tomados por cupins. O imóvel será entregue sem os imóveis que hoje lhe guarnecem, sem aparelhos ar-condicionado, os quais serão removidos. O prédio conta com 05 (cinco) elevadores e portaria 24 horas, mas não possui vagas de garagem. Imóvel matriculado sob o nº 56.744 do 2º CRI do Rio de Janeiro/RJ.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** O imóvel é denominado como sala 2309, situado no Edifício Rodolpho de Paoli, na Avenida Nilo Peçanha, nº 50, Centro, Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de região central, privilegiada composta por edifícios comerciais, próximos de importantes pontos de interesse da cidade do Rio de Janeiro, com destaque para o Aeroporto Santos Dumont, distante cerca de 3km. A região conta com serviços públicos, com gama de transporte ao redor, contanto com linhas de ônibus e veículo leve sobre trilhos e nas imediações. Sua localização exata pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/YxFD4Wwr7HnaDfRO8>.

**ÔNUS:** Consta servidão pública de passagem. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 432.000,00 (quatrocentos e trinta e dois mil reais), em 28 de maio de 2025.

**LANCE MÍNIMO:** R\$ 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais).

**DESCRIÇÃO DO BEM 06:** Trata-se de sala comercial, com área privativa de 65,00m<sup>2</sup>, edificada há mais de 60 (sessenta anos), composta por recepção, banheiro e dois escritórios. No geral, o seu o seu acabamento é de padrão antigo, com piso de madeira e forro de gesso, tendo paredes e divisórias feitas de gesso e madeira. O imóvel não se encontra bem conservado, necessitando de consideráveis reparos, como no seu piso, avariado e tomado por cupins em algumas partes, assim como sua pintura e partes de seu forro. O imóvel será entregue sem os móveis que hoje lhe guarnecem, inclusive sem os aparelhos de ar-condicionado. O prédio conta com 05 (cinco) elevadores e portaria 24 horas, mas não possui vagas de garagem. Imóvel matriculado sob o nº 85.039 do 2º CRI do Rio de Janeiro/RJ.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** O imóvel é denominado como sala 2312, situado no Edifício Rodolpho de Paoli, na Avenida Nilo Peçanha, nº 50, Centro, Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de região central, privilegiada composta por edifícios comerciais, próximos de importantes pontos de interesse da cidade do Rio de Janeiro, com destaque para o Aeroporto Santos Dumont, distante cerca de 3km. A região conta com serviços públicos, com gama de transporte ao redor, contanto com linhas de ônibus e veículo leve sobre trilhos e nas imediações. Sua localização exata pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/YxFD4Wwr7HnaDfRO8>.

**ÔNUS:** Consta servidão pública de passagem em galeria. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), em 13 de maio de 2025.

**LANCE MÍNIMO:** R\$ 97.500,00 (noventa e sete mil, quinhentos reais).

**DESCRIÇÃO DO BEM 07:** Trata-se de sala comercial, com área privativa de 35,00m<sup>2</sup>, edificada há mais de 60 (sessenta anos), composto por uma recepção, sala e um banheiro

com chuveiro. No geral, o seu o seu acabamento é de padrão antigo, com piso de cerâmica, forro de gesso e madeira, tendo paredes e divisórias feitas de alvenaria e madeira. O imóvel aparenta estar de regular a ruim estado de conservação, demandando alguns reparos, como no seu forro e pintura. O imóvel será entregue sem os móveis que hoje lhe guarnecem, inclusive sem os aparelhos de ar-condicionado. O prédio conta com 05 (cinco) elevadores e portaria 24 horas, mas não possui vagas de garagem. Imóvel matriculado sob o nº 83.582 do 2º CRI do Rio de Janeiro/RJ.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** O imóvel é denominado como sala 2314, situado no Edifício Rodolpho de Paoli, na Avenida Nilo Peçanha, nº 50, Centro, Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de região central, privilegiada composta por edifícios comerciais, próximos de importantes pontos de interesse da cidade do Rio de Janeiro, com destaque para o Aeroporto Santos Dumont, distante cerca de 3km. A região conta com serviços públicos, com gama de transporte ao redor, contanto com linhas de ônibus e veículo leve sobre trilhos e nas imediações. Sua localização exata pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/YxFD4Wwr7HnaDfRQ8>.

**ÔNUS:** Consta servidão pública de passagem em galeria. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), em 13 de maio de 2025.

**LANCE MÍNIMO:** R\$ 52.500,00 (cinquenta e dois mil, quinhentos reais).

**DESCRIÇÃO DO BEM 08:** Tratam-se de três salas comerciais, edificadas há mais de 60 (sessenta anos), unidas e interligadas entre si, com área privativa total das 3 salas de 319,00m<sup>2</sup>, compostas por diversos cômodos, como recepções, salas, escritórios individuais e coletivos, banheiros sociais e muitos outros. No geral, o seu o seu acabamento é de padrão antigo, com piso de cerâmica e forro de gesso, tendo paredes e divisórias feitas de gesso e alvenaria, com alguns móveis e armários planejados, mas já antigos, além de um sistema de climatização integrado por tubos em alguns cômodos. O imóvel não se encontra bem conservado, contando com diversas avarias por sua extensão, como no seu forro, em diversos pontos muito apodrecido e quebrado; luminárias caídas ou penduradas; piso quebrado, descascado e apodrecido; infiltrações em algumas paredes de alvenaria; azulejos de cerâmica quebrados nos banheiros; além de diversos móveis planejados apodrecidos e portas tomados por cupins. O imóvel será entregue sem os móveis que hoje lhe guarnecem, inclusive sem os aparelhos ar-condicionado. O prédio conta com 5 (cinco) elevadores e portaria 24 horas, mas não possui vagas de garagem. Imóveis matriculados no 2º CRI do Rio de Janeiro/RJ sob o nº 15.287,15.286 e 72.756.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Os imóveis são denominados como sala 2316, 2317 e 2318 situado no Edifício Rodolpho de Paoli, na Avenida Nilo Peçanha, nº 50, Centro, Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de região central, privilegiada composta por edifícios comerciais, próximos de importantes pontos de interesse da cidade do Rio de Janeiro, com destaque para o Aeroporto Santos Dumont, distante cerca de 3km. A região conta com serviços

públicos, com gama de transporte ao redor, contanto com linhas de ônibus e veículo leve sobre trilhos e nas imediações. Sua localização exata pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/YxFD4Wwr7HnaDfRQ8>

**ÔNUS:** Consta servidão pública de passagem. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais), em 13 de maio de 2025.

**LANCE MÍNIMO:** R\$ 397.500,00 (trezentos e noventa e sete mil, quinhentos reais).

**DESCRIÇÃO DO BEM 09:** Trata-se de um sobrado residencial, edificado há cerca de 50 anos, com uma área edificada a volta dos 301m<sup>2</sup>, acabamento de padrão médio, edificado sobre um terreno com 337,34m<sup>2</sup>. A residência é composta por diversos cômodos em dois pisos, com garagem, quartos, salas, cozinha, banheiros, lavabos, 02 (duas) áreas de lazer com churrasqueira de alvenaria, salão de festa e outros. O imóvel encontra-se em péssimo estado, há muito tempo desocupado, com avarias por toda sua extensão, como na sua pintura, telhas, forro, paredes, pisos, azulejos, além de seus sistemas elétricos e hidráulicos, entre muitos outros. Assim, o imóvel não encontra-se minimamente habitável no momento, sendo certo que será necessária uma ampla reforma e revitalização para devolver as suas condições de uso ideais. O imóvel encontra-se matriculado sob o nº 112.601 do 11º CRI do Rio de Janeiro/RJ.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** O bem está situado na Rua Almirante Cochrane, nº 210, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de região predominantemente residencial, muito tradicional da cidade, servida de comércio, mercados e transporte público, relativamente próxima da região central da cidade. Ao redor do imóvel, destacamos o Colégio Militar do Rio de Janeiro, a estação de Metrô Saens Peña, Shopping Tijuca, o Hospital Universitário Pedro Ernesto e, com maior destaque, o Estádio do Maracanã, há cerca de 3km. Sua localização exata pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/tYnad378Zz7aZPDS7>

**ÔNUS:** Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em 13 de maio de 2025.

**LANCE MÍNIMO:** R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais).

**ÁLVARO SÉRGIO FUZO**  
**Leiloeiro Oficial**