



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA EMPRESARIAL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Lam. I, Sala 707, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3604
E-mail: cap02vemp@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º, 3º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO, com o prazo de 30 (trinta) dias, extraído dos autos da Massa Falida de LUNDGREN IRMÃOS TECIDOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, (Processo nº 0082566-77.1995.8.19.0001), na forma abaixo:

O DR. MARCELO MONDEGO DE CARVALHO LIMA, Juiz de Direito da Segunda Vara Empresarial da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, que no dia **26.11.2025, com início às 13hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações; no dia **03.12.2025**, no mesmo horário, através do site, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor das avaliações, ou no dia **10.12.2025**, no mesmo horário, através do site, por qualquer preço, os imóveis arrecadados nos autos da Massa Falida supracitada.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 32666/32667)**: Endereço: Rua Cinco de Outubro, nº 319, Cidade Baixa, Bairro Centro, CEP 45.836-000, Município de Itamaraju / BA. Características Gerais do Imóvel e do Município: Denominação: Imóvel edificado: Localização: Rua Cinco de Outubro, nº 319, Cidade Baixa, Bairro Centro, CEP 45.836-000, Município de Itamaraju / BA. Dimensões do Terreno (Irregular): Frente: 11,50m; Lateral Esquerda: 43,00m + 15,00m; Lateral Direita: 58,00m; Lateral Fundos: 19,50m; Área Total do terreno: 812,80m²; Área total da edificação: 728,30m²; Forma Geométrica: Polígono Irregular; Pedologia: seco; Topologia: Plano ao nível do logradouro; situação na quadra: normal; Uso do solo: misto (residencial/comércio/serviço); Demarcação: normal; Natureza: urbana; Acesso: Via com pavimentação Asfáltica. Características do logradouro / melhoramentos: Energia Elétrica – Domiciliar e Pública, Pavimentação Asfáltica, Rede Telefônica, Drenagem de águas pluviais, Transportes públicos, Bancos, Correios, Farmácias, etc. A presente avaliação importa em R\$ 644.636,64 (seiscentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e trinta e seis reais e sessenta e quatro centavos) sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 895.191,53 (oitocentos e noventa e cinco mil, cento e noventa e um reais e cinquenta e três centavos).- Conforme Certidão do Registro de Imóveis da Comarca de Itamaraju – Bahia, o referido imóvel, **foreiro à Prefeitura Municipal de Itamaraju/BA.**, encontra-se matriculado sob o nº 1.645, (R-1/Av-6/Av-7) em nome de Lundgren Irmãos Tecidos Indústria e Comércio S/A - Casas Pernambucanas. - **LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 32680/32686)**: Imóvel: Com edificação antiga; Área de comércio e residência; Endereço: Avenida Marechal Deodoro, nº 1040, Bairro Centro, Marabá, PA. Matrícula nº 19.504. Descrições Sumária do bem conforme descreve a matrícula atualizada em 14 de junho de 2019: Imóvel Urbano situado na Avenida Marechal Deodoro, nesta Cidade e Comarca de Marabá - PA, edificado com 02 casas, limitando-se pela nascente com a esquina da passagem do Calixto pelo poente com a casa Medeiros de propriedade de Araújo e Carneiro, pelo Sul, com terreno de propriedade de Alfredo Monção, frente ao norte, com a referida avenida, medindo 18,00 (dezoito) metros de frente, por 40,00 (quarenta) metros de fundos. Proprietária: Lundgren e Companhia Ltda, com sede nesta cidade. Forma de Aquisição: Imóvel adquirido de Habibe Dabbour e sua mulher, Escritura de Compra e Venda, lavrada na Notas do Cartório do 1º Ofício desta cidade. Número do Registro Anterior: Transcrição nº 401, do livro nº 03-A as fichas 172, Livro de Registro de Diversos, feito em 15/12/1946. Trata-se de 01 Imóvel: Lote de Terreno com edificação, situado na Zona Urbana desta cidade e Comarca de Marabá, Estado do Pará, na área de expansão urbana – núcleo – Velha Marabá – na Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, número 1040. Esquina com a Travessa Calixto com edificação e muro, medição do imóvel, 18 metros de frente e 40 metros nas laterais direita e esquerda, totalizando 18m x 40m = 720m². Edificação antiga com trincos, frente da edificação com reforma em pintura recente, parte da frente do imóvel está ocupado onde funciona um estabelecimento comercial (bebidas em geral). O avaliador não teve acesso na parte restante do imóvel (fundos) reside uma família. Foi colhido informações de moradores nas vizinhanças que tem conhecimento da área interna do imóvel, na parte interna tem cinquenta por cento de área edificada e cinquenta por cento de área nua com vegetação, área edificada 360m² e área nua 360m². Frente para orla do Rio Tocantins. Um imóvel terreno com edificação murado em área mista, no núcleo da Velha Marabá, próximo da Praça Duque de Caxias, centro comercial, localizado em uma área turística, Praia do Tucunaré e casas de eventos. Determinação do valor da avaliação: R\$ 420.792,42 (quatrocentos e vinte mil, setecentos e noventa e dois reais e quarenta e dois centavos), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 584.344,40 (quinhentos e oitenta e quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Marabá – PA, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 19.504, em nome da Massa Falida de Lundgren Irmão Tecidos Indústria e Comércio S/A - Casas Pernambucanas.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 32661)**: Trata-se de um imóvel, constituído de um Apartamento nº 15, Bloco II, do Edifício Elisabeth, situado na cidade de Guaíba, RS, a Rua São José, nº 410, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de frente para a Rua São José, o 2º da direita para a esquerda de quem de frente olha o Edifício da Rua São José, constituído, de sala de estar, três (3) dormitórios, banheiro social, cozinha,

área de serviços com tanque, dormitório e wc de empregada e circulação interna, com área total de 90.325m², privativa de 82.421m² correspondendo-lhe a fração de 0,037010 nas coisas de uso comum e fim proveitoso de edifício e no terreno onde se assenta a construção, sito no perímetro urbano desta cidade, na esquina das ruas Cônego Estanislau Scherer e São Geraldo, medindo 120 palmos de frente, a Leste, no alinhamento da Rua Cônego Estanislau Sherer, 135 palmos ao Norte, no alinhamento da Rua São José, dividindo-se a Oeste, na largura de 120 palmos, com terreno de João José Ribeiro e ao Sul, 135 palmos com o terreno de Manoel Ribeiro de Caldas. O imóvel apresenta características de Residencial Unifamiliar, Padrão Normal, nesta região. Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao Apartamento (regular) em boas condições de habitabilidade, sua localização, (central) características da zona, (residencial) padrão do logradouro, situação e serviços públicos, (calçamento pavimento regular, energia elétrica, telefonia, abastecimento de água tratada, passeio público, recolhimento lixo doméstico, iluminação pública), AVALIAMOS o imóvel em condições normais de habitabilidade quanto ao valor de comercialização em: R\$ 327.611,29 (trezentos e vinte e sete mil, seiscentos e onze reais e vinte e nove centavos), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 454.945,99 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e quarenta e cinco reais e noventa e nove centavos).- Conforme Certidão do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba – RS, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 32.331, em nome de Lundgren Irmãos Tecidos Indústria e Comércio S/A – Casas Pernambucanas.- LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 32656/32658): Imóvel residencial tipo casa, com portão de ferro na entrada com uma área construída de 135m², encravada em terreno medindo 5,00m de frente por 27,00m de fundos, localizado na Rua Hygino Rolim, nº 15, Centro, Cajazeiras, Paraíba, PB, CEP 58900-000, conforme a matrícula nº 16.558-A, Livro 3-Z, folhas 79, de 05 de março de 1966 no Cartório de Registro de Imóveis - Antônio Holanda - 2º Ofício – Serventia Extrajudicial, Tabeliã Titular Maria Dolores Lira de Souza. Descrição do Imóvel: Imóvel residencial tipo casa, construída em alvenaria de tijolos, coberta de madeira com telhas, revestimento nas paredes de reboco, revestimento do piso mosaico, gradil de ferro, com porta e janela de madeira, pintura base de cal, instalações elétricas e hidráulicas, rua calçada com paralelepípedo, guias e sarjetas, drenagem de águas pluviais, rede de água tratada, rede coletora de esgotos. O imóvel localiza-se no Centro de Cajazeiras em rua pavimentada, vizinho um bar, em frente a rua da feira de frutas e verduras, próximo de outros empreendimentos comerciais como salão de beleza, farmácia, padaria, lanchonete, supermercados, borracharia, escolas, posto de saúde, loja de material de construção, lojas de celulares, igrejas, açougues e frigoríficos, ponto de taxi e moto taxi e coletivos. Valor do Imóvel R\$ 160.245,00 (cento e sessenta mil, duzentos e quarenta e cinco reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 222.528,41 (duzentos e vinte e dois mil, quinhentos e vinte e oito reais e quarenta e um centavos). - Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Cajazeiras – PB, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 16.558, em nome de Lundgren Irmãos Tecidos Indústria e Comércio S/A – Casas Pernambucanas. - LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO (fls. 33586/33590): Objeto avaliando: 03 Salas comerciais de números 203, 209 e 211. Localização: Rua Álvaro Mendes, nº 1045, bairro Centro, na Cidade de Teresina, PI. Objeto: Identificação: 03 Salas comerciais de números 203, 209 e 211, localizadas em um prédio comercial Edifício Arthur Lundgren situado na Rua Álvaro Mendes, nº 1045, bairro Centro, na cidade de Teresina, PI, composto por um pavimento térreo e mais 1º e 2º andar, sem vagas de garagem, onde consta 01 loja e mais 22 salas comerciais e respectivos sanitários, escada e hall de acesso cada área privativa e mais 01 apartamento para zelador e 01 depósito para utilização condominial. Matrícula: Devidamente registrada sob o nº 30.385-A, às fls. 37vº/38, do Livro 3-X. Cartório: 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, 2ª Circunscrição, Teresina, PI. Vistoria: Vistoria local realizada na data de 12 de junho de 2019, às 10:00, onde obteve-se acesso ao prédio e sua dependência, além das salas objeto desta avaliação. As Salas 209 e 211 não foram acessadas internamente, o que não prejudica esta avaliação. Consta a favor da valorização do imóvel objeto a sua localização, próximo a ruas de grande fluxo de pedestre, em região predominantemente comercial e com disposição de infraestrutura urbana completa, como energia, água, esgoto, telefone e pavimentação. Consta como fator de desvalorização a estrutura sem a devida manutenção do prédio onde se encontram as salas comerciais, com pintura geral da área comum em estado ruim, escadas e piso, halls de acessos bastante desgastados, sem a presença de controle de portaria de acesso visitantes, ausência de zeladoria e sem a presença de vagas de garagem para proprietários e visitantes. **CONCLUSÃO**: Diante dos fundamentos técnicos acima demonstrados, concluímos que o valor justo para o imóvel deste instrumento é: Valor unitário de cada sala: R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 159.697,76 (cento e cinquenta e nove mil, seiscentos e noventa e sete reais e setenta e seis centavos). - Valor total para as 03 salas: R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 479.093,28 (quatrocentos e setenta e nove mil, noventa e três reais e vinte e oito centavos). - Cientes os Srs. interessados que, a venda será feita livre e desembaraçada de débitos. - As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no

Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil"; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; *A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.* O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e dois dias do mês de outubro de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Marcio Rodrigues Soares, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Marcelo Mondego de Carvalho Lima - Juiz de Direito.