

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL 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 obrigação de não fazer c/c com perdas e danos proposta por CLÍNICA WAJNBERG LTDA em face de INSTITUTO DE OFTAMOLOGIA E OTORRINOLARINGOLOGIA WAJNBERG LTDA e ESPOLIO MARCOS ISAAC WAJNBERG (Processo nº 0138221-72.2011.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. PRISCILA FERNANDES MIRANDA BOTELHO DA PONTE, Juíza de Direito na Primeira Vara Empresarial da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a MARCIA WAJNBERG BRAVERMAN, por si e como inventariante do ESPOLIO MARCOS ISAAC WAJNBERG, ROBERTO BRAVERMAN e INSTITUTO DE OFTAMOLOGIA E OTORRINOLARINGOLOGIA WAJNBERG LTDA, através de seu representante legal, de que no dia **24/03/2026**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line 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 apregoado e vendido 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 60% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 3178, descrito e avaliado às fls. 3870/3871, em 15/07/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Rua Redentor nº 103, apto. 301, Ipanema/RJ. Apartamento transscrito sob a matrícula 110.705 do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. O imóvel possui inscrição municipal 2.008.512-2 - IPTU, onde consta área construída de 135 metros quadrados. O referido prédio é de construção datada de 1996, conforme consta na guia do IPTU. Contém sua entrada localizada na Rua Redentor 103, sendo um prédio com um apartamento por andar com uma entrada, totalmente de mármore, prédio antigo, sendo o prédio com garagem. No prédio existem dois elevadores, sendo um social e um de serviço, em bom estado de conservação. A localização é valorizada e residencial desfrutando de ampla rede de transporte público, de serviços e comércio, além de todos os serviços públicos do bairro, água, luz e telefonia. Face ao exposto, avalio o imóvel acima descrito, utilizando a média do valor do metro região, inclusive o valor do metro quadrado no ITBI, em R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), atualizado em **R\$ 3.341.180,43 (três milhões trezentos e quarenta e um mil cento e oitenta reais e quarenta e três centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a uma vaga para automóvel no estacionamento, encontra-se matriculado sob o nº 110705 e registrado em nome de Marcia Wajnberg Braverman, casada com Roberto Braverman, constando os seguintes gravames: 1) R.5: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital – RJ, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Marcia Wajnberg e 2) R:6: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 135 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2017, 2019 a 2021, 2024 e 2026 no valor de R\$ 97.332,63, mais acréscimos legais (FRE 2008512-2). 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\$ 912,62, referentes aos exercícios de 2021 a 2024 (Nº CBMERJ: 873627-4). De acordo com informações prestadas pela administradora APSA, os débitos condomoniais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 20.329,11. 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 parágrafo único do artigo 130 do CTN. Consta em andamento o processo nº 0048523-64.2025.8.19.0001, ajuizado por Márcia Wajnberg Braverman, o qual foi recebido por este D. Juízo como embargos de terceiro, bem como, o Agravo de instrumento nº 0009776-14.2026.8.19.0000, interposto por Marcia Wajnberg Braverman. 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 poderão oferecer lances pela internet, através do site www.rymerleilos.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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. 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. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. – 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.rymerleilos.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 dezenove dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis.