

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de responsabilidade civil proposta pela MASSA FALIDA DE INDUSTRIA DE DISTINTIVOS RANDAL LTDA - EPP em face do ESPÓLIO DE NELSON HENRIQUE RAMOS MARTINS, CARLOS HENRIQUE MARTINS e ESPÓLIO DE IGNEZ RAMOS MARTINS (Processo nº 0090064-53.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MARCELO MONDEGO DE CARVALHO LIMA, Juiz de Direito na Segunda 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 CARLOS HENRIQUE MARTINS, por si e como inventariante do ESPÓLIO DE NELSON HENRIQUE RAMOS MARTINS, ESPÓLIO DE IGNEZ RAMOS MARTINS, através de sua inventariante Ana Alice Antônio e MARIA DE NAZARETH MARTINS RODRIGUES DA CUNHA, de que no dia **16/03/2026**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **19/03/2026**, 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, o imóvel penhorado, descrito e avaliado, às fls. 577/582 e homologado às fls. 1268/1269.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: OBJETIVO: O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de venda de bem Imóvel apartamento 04 do edifício situado a Rua Bolivar nº 115, Copacabana, com direito a uma vaga de garagem no box nº 04, FOREIRO A MUNICIPALIDADE, com demais características e confrontações conforme matrícula 95989, do 5º ofício de registro de imóveis do Rio de Janeiro. Trata-se de um apartamento localizado a três quadras da praia e com proximidades com a comunidade do Cantagalo, prédio antigo de 1938 e simples, com um elevador, zelador e composto por um apartamento por andar com 140m² com 4 (quatro) dormitórios sendo dois suítes com vaga de garagem. Avaliação feita de forma indireta pois imóvel em questão encontra-se habitado por uma senhora com 79 anos de idade que mora sozinha. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, trata-se de uma casa com metragem de 140m², conforme inscrição municipal n.0513707-0 e código logradouro 066993. Caracterização da Região: Trata-se de região inserida na malha urbana do Município do Rio de Janeiro, infraestrutura completa, ocupação mista – comercial / residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal. Caracterização Física: A região é formada por construções novas e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres forte, o padrão de comércio observado é médio, com tipo de comércio local e atratividade baixa. Apresenta logradouro largo, o que facilita a locomoção, sem muitos pontos de engarrafamento. Apresenta também, vasta rede de transporte público. Serviços / Infraestrutura: É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo, metrô, telefone, postos de saúde, shopping Center, bancos e etc. Localização do Imóvel: O logradouro de testada do imóvel avaliado, e situado à Rua Bolivar, n.115 a três quadras da Avenida Atlântica. **VALORES FINAIS ENCONTRADOS:** Valor Mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado do Rio de Janeiro e tendo em vista a

necessidade de fruição da demanda ora recebida, AVALIO o imóvel em **R\$ 1.100.000,00 (hum milhão e cem reais)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro a municipalidade, com direito a uma vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 95989 e registrado a partilha em nome de Maria de Nazareth Martins Rodrigues da Cunha, casada com Márcio de Abreu Rodrigues da Cunha e Ignez Ramos Martins, na proporção de 50% para cada uma das herdeiras, constando, no R.5, promessa de cessão de 50%, realizada por Maria de Nazareth Martins Rodrigues da Cunha em favor de Ignez Ramos Martins. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 140 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (FRE 0513707-0). 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 (Nº CBMERJ: 246152-3). Conforme informações prestadas pela administradora Art Nova Assessoria Imobiliária, não constam débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade na data da expedição do presente edital. 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. 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. 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 dezenove dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis.

