

JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO - ELETRÔNICO, com prazo de 5 dias, extraído dos autos da falência de UNO ENGENHARIA LTDA (Processo nº 0050132-59.2000.8.19.0001 - antigo 2000.001.047788-2), na forma abaixo:

A Dra. SIMONE GASTESI CHEVRAND, Juíza de Direito na Sexta Vara Empresarial da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos falidos, credores e interessados da MASSA FALIDA DE UNO ENGENHARIA LTDA, DOUGLAS RAMOS HOSKEN, ZILA RAMOS HOSKEN e NEWTON EDUARDO RAMOS HOSKEN, de que no dia **27/04/2026**, 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, será apregoado e vendido, em primeira chamada, por no mínimo a partir do valor de avaliação, ou no dia **30/04/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, em segunda chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação e no dia **07/05/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, em terceira chamada, por qualquer preço, os direitos e ações indenizatórias decorrentes da desapropriação do imóvel arrecadado, integrante do ativo da Massa Falida, conforme Decreto nº 2.982, de 15 de setembro de 2023. **(Ind. 1569/1577) LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Rod. Pres. Dutra, s/n (Jardim Alvorada) - Cidade Jardim Marajoara, Queimados - RJ. Área III - Medindo 31.306 m². Do Imóvel Avaliando: O imóvel avaliando trata-se de uma área industrial situada a Rod. Pres. Dutra, s/n esquina com Avenida Guandu - Cidade Jardim Marajoara (Jardim Alvorada), Queimados - RJ, 26373-320, Rio de Janeiro – RJ. Da Vistoria: Após vistoria realizada em 12 de Julho de 2018, às 13:30h, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes: Área industrial composta por 156.208 m², em 1981 este terreno foi registrado em nome de Uno Engenharia Ltda no 11º Cartório Comarca de Nova Iguaçu, sexta circunscrição do Registro Geral de Imóveis, livro 2, folhas 117 Matrícula nº 117 AV-3. A área 156.208 m², sofreu um desmembramento em 3 partes, que são: 1º Área - 67.787,28 m², (Aqui denominada como área I). 2º Área - 57.114,72 m², (Aqui denominada como área II); 3º Área - 31.306m², (Aqui denominada como área III). Aqui neste laudo trataremos da área III, 31.306m², estando assim descrita: Medindo 174,50m de frente, 21,50m nos fundos, 533,16m em 5 lances pelo lado direito (1º lance 235m + 2º lance é de 2,83m + 3º lance 206,50m + 4º lance 2,83m e 5º e último lance 86m), e pelo lado esquerdo medindo 563m em 3 lances (1º com 127m + 2º lance com 212m e 3º e último lance com 224m). Existe um processo nº 21937/2018/32. Assunto: Levantamento de área, com entrada na data 12/07/2018 e protocolado pela funcionária Florisbela da Silva Mat. 4356/71. Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando (Contexto Industrial): O imóvel avaliando encontra-se em bairro industrial, dotado de infraestrutura básica (rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica e frontal Rodovia Presidente Dutra. **CONCLUSÃO:** Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que

permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que: O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 1.774.500,00 (Hum milhão, setecentos e setenta e quatro mil e quinhentos reais), atualizado em **R\$ 2.672.282,03 (dois milhões seiscentos e setenta e dois mil duzentos e oitenta e dois reais e três centavos)**. De acordo com o 8º Ofício de Nova Iguaçu, o imóvel correspondente a área de 31.306,00 m² encontra-se matriculado sob o nº 117 e registrado em nome de Uno Engenharia Ltda, constando na AV-4, arrecadação oriunda do presente feito e no R-5, penhora, por determinação do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região da Comarca de Recife, extraída dos autos do processo nº 0001093-41.2015.5.06.0014. O leilão dos direitos indenizatórios decorrentes da desapropriação incidente sobre o imóvel arrecadado e integrante do ativo da Massa Falida, conforme Decreto nº 2.982, de 15 de setembro de 2023, compreendendo o direito à indenização, atual ou futura, bem como todos os direitos, ações e acessórios a ela vinculados. Segundo esclarecido pelo Administrador Judicial, às fls. 2505, conforme o Decreto de Desapropriação nº 2982 do Município de Queimados, às fls. 2510 e planta da Área III de propriedade da Massa Falida, às fls. 2523, das seis quadras que constituem o imóvel em questão, apenas duas não foram desapropriadas, sendo estas as quadras 15 e 16. A venda será realizada livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, na forma do art. 141, II, da Lei 11.101 / 2005 e art. 133, §1º, II 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 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. Eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos, até a data do primeiro ou do segundo leilão, conforme o caso, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação destas propostas não importará na suspensão do leilão e que elas serão avaliadas pelo Juízo, conforme critérios legais aplicáveis à espécie (art. 895, §§6º a 8º, CPC). – 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 vinte e sete dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis.