

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOLTA REDONDA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação indenizatória proposta por JAIME LUIZ PASSOS PORTILHO e FRANCISCO JUNIOR FERREIRA em face do ESPÓLIO DE JOSÉ EDUARDO AZEVEDO e MARIA INES DA CONCEIÇÃO MAIA (Processo nº 0001022-12.2008.8.19.0066 - antigo 2008.066.001029-4), na forma abaixo:

O Dr. ROBERTO HENRIQUE DOS REIS, Juiz de Direito na Quarta Vara Cível da Cidade de Volta Redonda, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE JOSÉ EDUARDO AZEVEDO, através de sua inventariante Cristiane Mara de Azevedo Pereira, MARIA INES DA CONCEIÇÃO MAIA e FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – FIRJAN, através de seu representante legal, de que no dia **03/11/2026**, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **05/11/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 891 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 1613, descrito e avaliado às fls. 1653/1654, em 19/05/2026. **AUTO DE AVALIAÇÃO: I - DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Casa nº 220, situada na Rua 156, bairro Laranjal, Volta Redonda/RJ, devidamente registrada no Cartório do 1º Ofício de Volta Redonda sob a matrícula nº 115 (Livro 2, fls. 116). Terreno: O imóvel está edificado em um terreno urbano de amplas dimensões, com área total de 1.810,00 m². Possui testada de 18,50 m para a Rua 156, confrontando à direita com a Residência Episcopal (69,50 m), à esquerda com o Reservatório d'água (57,20 m) e aos fundos com terrenos da Cia. Siderúrgica Nacional (42,00 m). Edificação e Benfeitorias: Conforme vistor ia in loco, o imóvel, originalmente residencial, encontra-se atualmente adaptado para uso institucional e comercial de alto padrão, abrigando a Representação Regional da Firjan no Sul Fluminense, bem como diversas representações sindicais patronais. A área construída total é de 749,1m², apresentando as seguintes características: Área Externa e Acessos: Entrada imponente com portão de ferro e guarita; amplo pátio frontal e lateral pavimentado com paralelepípedos, utilizado como estacionamento para diversos veículos. O projeto paisagístico é exuberante, contando com árvores de grande porte, jardins gramados e vegetação ornamental densa. Há uma grande varanda/terraço externo com piso cerâmico e muretas revestidas em pedra natural. Pavimento Térreo e Recepção: Hall de entrada com piso em granito polido de alta resistência e portas de vidro temperado. O ambiente é climatizado e possui teto rebaixado com iluminação embutida. Instalações Administrativas: O imóvel foi subdividido em diversas salas de escritório e reunião, incluindo áreas de gerência, administração e presidência. Os pisos internos alternam entre granito e madeira (tábua corrida) em excelente estado de conservação. Auditório e Salas de Conselho: Ampla sala de convenções equipada com mesas de madeira em formato de "U", cadeiras de escritório padrão executivo, telas de projeção e sistemas de som/imagem. Copa e Cozinha: Instalações modernas e funcionais, com bancadas em granito escuro, armários em madeira de lei, revestimento de paredes em

mármore/granito cinza e eletrodomésticos de linha industrial. Banheiros: Unidades reformadas com acabamentos de luxo, incluindo pias de sobrepor em bancadas de granito, espelhos amplos, boxes em vidro temperado e revestimentos cerâmicos e pétreos de alta qualidade. Infraestrutura Geral: O imóvel dispõe de sistema completo de ar-condicionado e individual (tipo split e janela), sistema de monitoramento por câmeras (CFTV), equipamentos de combate a incêndio e rede lógica aparente em canaletas organizadas. Estado de Conservação: O imóvel encontra-se em excelente estado de conservação e manutenção, com padrão de acabamento considerado "Médio/Alto" para a região. **II - AVALIAÇÃO:** Para a aferição do valor de mercado, considere a localização privilegiada em bairro nobre (Laranjal), a vasta extensão do terreno (raridade na zona urbana central), o vultoso investimento em benfeitorias e adaptações institucionais de alto padrão, além do histórico de avaliações constantes na matrícula (avaliado em R\$ 4.000.000,00 em 2015) e o valor venal atualizado pela municipalidade para fins de IPTU (R\$ 1.553.391,62). Diante do exposto, e considerando a valorização imobiliária do período, atribuo ao imóvel o seguinte valor de mercado: **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).** De acordo com o 1º Ofício do RI de Volta Redonda, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 115 e registrado em nome de José Eduardo de Azevedo casado com Maria Ignez Maia de Azevedo, constando os seguintes gravames: 1) R-11: Penhora por determinação do Juízo da Central da Dívida Ativa de Volta Redonda/RJ, extraída dos autos da execução fiscal - processo nº 0015391-94.1997.8.19.0066 (1997.546.015026-9), movida pelo Município de Volta Redonda em face de Jose Eduardo de Azevedo; 2) Av-12: Indisponibilidade por determinação do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região - Tribunal Superior do Trabalho – Volta Redonda - 2ª Vara do Trabalho de Volta Redonda, nos autos do processo nº 01953005020045010342; 3) R-13: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Relação De Débitos Inscritos em Dívida Ativa, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1991 a 1999, 2008 e 2009, no valor de R\$ 1.126.309,36, mais acréscimos legais (Inscrição: 3.039.0004/000-2). 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: 2066264-9). 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 artigo 130 do CTN. As medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constante no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel encontrar-se tombado caberá ao arrematante observar a legislação vigente, principalmente no que se refere à conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição de uso do imóvel, inclusive restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, encontram-se nos autos. 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 em até 72 horas de antecedência e habilitados até o momento do leilão. Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. Nos termos do Artigo 895, incisos I e II, os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. A apresentação da proposta não suspende o leilão, conforme o § 6º do Artigo 895 do CPC. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o próprio imóvel arrematado. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei. Os lances à vista deverão ser efetuados exclusivamente no site do Leiloeiro (www.rymerleiloes.com.br), sendo vencedor aquele que oferecer o maior valor. 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 da avaliação, além da comissão do leiloeiro, 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, ficando o arrematante remisso impedido de participar de novos leilões. A comissão do Leiloeiro, na proporção de 5% sobre o valor da arrematação, também será devida na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.rymerleiloes.com.br), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. – 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 três dias do mês de setembro de dois mil e vinte e seis.