

JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA 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 por MASSA FALIDA DE BANCO DRACMA S.A. em face de ROGERIO WASHINGTON GOMES DE FARIA, MARCO ANTONIO DE LIMA STARLING e RICARDO MATTA MACHADO AULER (Processo nº 0131397-88.1997.8.19.0001 – antigo 1997.001.124904-0), na forma abaixo:

O Dr. ANTONIO DA ROCHA LOURENÇO NETO, Juiz 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 a MARCO ANTONIO DE LIMA STARLING, FERNANDA PIGNATARI PINTO DE ABREU STARLING, ROGERIO WASHINGTON GOMES DE FARIA e RICARDO MATTA MACHADO AULER, de que no dia **25/11/2024**, 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, serão apregoados e vendidos a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **28/11/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 75% da avaliação, nos termos da decisão, às fls. 2068/2069, os imóveis penhorados à fl. 1030, descritos e avaliados às fls. 1453/1463, 1478/1490, 1587/1597, 1561/1571. **(Fls. 1453/1463) LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Lote nº 3-A do Loteamento Parque dos Pinheiros, Vassouras/RJ – 1.000m². **Do Imóvel Avaliando:** O imóvel está localizado em uma região denominada como Loteamento Parque dos Pinheiros lote 3-A, na zona urbana desde 1º distrito municipal, medindo 1.000 m², com 20m de frente e fundos por 50m de ambos os lados, com seu acesso mais próximo pela BR 115, as seguintes latitudes e longitudes 22º24'19.5"S 43º37'58.9"W (-22. 4054235,-43.633018). **Da vistoria:** Após vistoria realizada em 24 de maio de 2019, às 9h30m, foram feitas visitas e pesquisas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e diversas fontes cadastrais, bem como pesquisas on-line e as principais características do imóvel. O imóvel avaliando trata-se de uma área de terra com a superfície de 1.000 m² em uma área de declive bem agudo em um loteamento pouco explorado e habitado, grande parte do loteamento ainda é composto por mata fechada e boa parte de suas ruas e acessos, ainda não foram abertos. O imóvel encontra-se devidamente registrado no Cartório do 2º Ofício de Vassouras / RJ, Registro Geral de Imóveis, sobre o número de matrícula nº 4921, folhas 124 do ano de 1981. E com as seguintes características junto a prefeitura de Vassouras, distrito 1, quadra 155, lote 2133 (Lote 3AQI – 3A), com número d e cadastro 7431-0, código do logradouro 287, Rua K, não edificada, sem aforamento, com solo firme e topografia irregular. Cidade Vassouras, Rio de Janeiro – CEP: 27.700-000. **Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando (Contexto Urbano)** O imóvel avaliando encontra-se em uma localização de perímetro urbano, embora cerca de 7 km do centro da cidade, o loteamento ainda não consta com infra-estrutura de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, abastecimento de água e telefonia, é precário serviço de transportes públicos, serviço de coleta de lixo e TV a cabo, e pavimentação somente na BR 115. **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\$ 19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI de Vassouras, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 4.921 e registrado em nome de Marco Antonio de Lima Starling casado com Fernanda Pignatari Pinto de Abreu, constando no R.2 Arresto oriundo do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1996 a 2002, 2009 a 2022 no valor de R\$ 87.010,22, mais acréscimos legais (Inscrição: 007431). **(Fls. 1587/1597) LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Loteamento Parque dos Pinheiros - Lote 3-B – 1.000m². **Do Imóvel Avaliando:** O imóvel está localizado em uma região denominada como Loteamento Parque dos Pinheiros lote 3-B, na zona urbana desde 1º distrito municipal, medindo 1.000 m², com 20m de frente e fundos por 50m com o lote 3-A e os lados com o Lote 3-C, com seu acesso mais próximo pela BR 115, as seguintes latitudes e longitudes 22°24'19.5"S 43°37'58.9"W (-22. 4054235,-43.633018). **Da vistoria:** Após vistoria realizada em 24 de maio de 2019, às 9h30m, foram feitas visitas e pesquisas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e diversas fontes cadastrais, bem como pesquisas on line e as principais características do imóvel. O imóvel avaliando trata-se de uma área de terra com a superfície de 1.000 m² em uma área de declive bem agudo em um loteamento pouco explorado e habitado, grande parte do loteamento ainda é composto por mata fechada e boa parte de suas ruas e acessos, ainda não foram abertos. O imóvel encontra-se devidamente registrado no Cartório do 2º Ofício de Vassouras / RJ, Registro Geral de Imóveis, sobre o número de matrícula nº 4922, folhas 125 do ano de 1981. E com as seguintes características junto a prefeitura de Vassouras, distrito 1, quadra 155, lote 2153 (Lote 3AQL – 3B), com número d e cadastro 7432-0, código do logradouro 287, Rua K, não edificada, sem aforamento, com solo firme e topografia irregular. Cidade Vassouras, Rio de Janeiro – CEP: 27.700-000. **Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando (Contexto Urbano)** O imóvel avaliando encontra-se em uma localização de perímetro urbano, embora cerca de 7 km do centro da cidade, o loteamento ainda não consta com infra-estrutura de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, abastecimento de água e telefonia, é precário serviço de transportes públicos, serviço de coleta de lixo e TV a cabo, e pavimentação somente na BR 115. **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\$ 19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI de Vassouras, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 4922 e registrado em nome de Marco Antonio de Lima Starling casado com Fernanda Pignatari Pinto de Abreu, constando no R.2 Arresto oriundo do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1996 a 2002, 2009 a 2022 no valor de R\$ 89.022,94, mais acréscimos legais (Inscrição: 07432). **(Fls. 1561/1571) (LAUDO DE AVALIAÇÃO):** Loteamento Parque dos Pinheiros - Lote 3-C - 943 m². **Do Imóvel Avaliando:** O imóvel está localizado em uma região denominada como Loteamento Parque dos Pinheiros lote 3-C, na zona urbana desde 1º distrito municipal, medindo 943,46 m², com 20m de frente e fundos por 50m com o lote 3-B e o outro lado com o lote 3-D, com

seu acesso mais próximo pela BR 115, as seguintes latitudes e longitudes 22°24'19.5"S 43°37'58.9"W (-22. 4054235,-43.633018). **Da vistoria:** Após vistoria realizada em 24 de maio de 2019, às 9h30m, foram feitas visitas e pesquisas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e diversas fontes cadastrais, bem como pesquisas on line e as principais características do imóvel. O imóvel avaliando trata-se de uma área de terra com a superfície de 943,46 m² em uma área de declive bem agudo em um loteamento pouco explorado e habitado, grande parte do loteamento ainda é composto por mata fechada e boa parte de suas ruas e acessos, ainda não foram abertos. O imóvel encontra-se devidamente registrado no Cartório do 2º Ofício de Vassouras / RJ, Registro Geral de Imóveis, sobre o número de matrícula nº 4923, folhas 126 do ano de 1981. E com as seguintes características junto a prefeitura de Vassouras, distrito 1, quadra 155, lote 2173 (Lote 3AQL – 3C), com número d e cadastro 7433-0, código do logradouro 287, Rua K, não edificada, sem aforamento, com solo firme e topografia irregular. Cidade Vassouras, Rio de Janeiro – CEP: 27.700-000. **Da Infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando (Contexto Urbano)** O imóvel avaliando encontra-se em uma localização de perímetro urbano, embora cerca de 7 km do centro da cidade, o loteamento ainda não consta com infra-estrutura de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, abastecimento de água e telefonia, é precário serviço de transportes públicos, serviço de coleta de lixo e TV a cabo, e pavimentação somente na BR 115. **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\$ 18.250,00 (dezoito mil duzentos e cinquenta reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI de Vassouras, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 4.923 e registrado em nome de Marco Antonio de Lima Starling casado com Fernanda Pignatari Pinto de Abreu, constando no R.2 Arresto oriundo do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1996 a 2002 e 2011 a 2020 no valor de R\$ 74.308,47, mais acréscimos legais (Inscrição: 007433). **(Fis. 1478/1490) LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel trata-se de uma área de terra medindo 1 alqueire, situado em local denominado Matações, Vassouras/ RJ. **Do imóvel avaliando** o imóvel está localizado em uma região denominada como Matações no perímetro rural do 1º distrito municipal, com as seguintes latitudes e longitudes 22°27'45.6"S 43°38'54,4"W (-22.462667, 43.648450), acesso pela BR 101, CEP: 27.700-000. Da vistoria: Após vistoria realizada 24 de maio de 2019, às 11h30m, foram feitas visitas e pesquisas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e diversas fontes cadastrais, bem como pesquisas on line e as principais características do imóvel. O imóvel avaliando trata-se de uma área de terra com a superfície de 1 alqueire, remanescente medindo 176m para um caminho de acesso a Palmas, 292m confrontando a área do Sítio Nossa Senhora das Neves, 210m com a mesma área, 260m confrontando com a colônia de férias empregados da Light. O imóvel encontra-se devidamente registrado no Cartório do 3º Ofício de Vassouras /RJ, Registro Geral de Imóveis, sobre o número de matrícula nº 7.735, folhas 148 do ano de 1984. E devidamente matriculado no INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), sobre o número 519.065.005.347-0. Informo que o imóvel é composto por terra fértil com sua superfície irregular, cercada por morros, bem propício a exploração mista, porém, seu estado atual está voltado para exploração pecuária, imóvel está devidamente cercado e

demarcado, composto por um curral que compõe e integra o sítio Nossa Senhora das Neves. NOTA: Importante ressaltar que este imóvel foi incorporado ao sítio Nossa Senhora das Neves, não havendo separação entre eles. 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\$ 261.000,00 (duzentos e sessenta e um mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI de Vassouras, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 7.735 e registrado em nome de Marco Antonio de Lima Starling casado com Fernanda Pignatari Pinto de Abreu, constando no R.4 Arresto oriundo do presente feito. Conforme determinação, às fls. 2068/2069, será resguardada 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação à meira, do qual serão excluídos eventuais débitos referentes aos bens, na proporção de sua meação. 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 quinze dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.