

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA NONA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação cautelar proposta por THE WALT DISNEY COMPANY LTDA, DISNEY CHARACTERS VOICES INTERNACIONAL INC e BUENA VISTA HOME ENTERTAINMENT INC em face de RGA STUDIO SOUND EFFECT LTDA, RUY DURANTE JOBIM JUNIOR, ROGERIO DOS SANTOS GOULART e ANTONIO CARLOS DOS SANTOS (Processo nº 0079753-67.2001.8.19.0001 – antigo 2001.001.077608-5), na forma abaixo:

O Dr. MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO, Juiz de Direito na Vigésima Nona Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a RUY DURANTE JOBIM JUNIOR, CRISTIANE ALVAREZ DOS SANTOS JOBIM, RGA STUDIO SOUND EFFECT LTDA, através de seu representante legal, ROGERIO DOS SANTOS GOULART e ESPÓLIO DE ANTONIO CARLOS DOS SANTOS, através de seu inventariante, de que no dia **14/07/2025**, 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 **17/07/2025**, 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 à fl. 816, descrito e avaliado às fls.1100, em 10/07/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Apartamento 403 do Largo dos Leões 30, Humaitá, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis sob o número 19513, e pela inscrição municipal de nº 0988144-2(IPTU). EDIFÍCIO: Construção com 55 anos. Edifício exclusivamente residencial. Estrutura de lazer com playground. Contando com cinco elevadores. Portaria com fechamento em vidro temperado e funcionamento 24hs por dia. Fachada em pastilhas. DA REGIÃO: Área servida de distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, e fartos comércio e transporte público. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de junho/2024 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis similares ao do avaliado, com os preços médios à vista, sendo as fontes os usuais e ao tempo das diligências, e ainda o valor atribuído pela Prefeitura do Rio de Janeiro ao imóvel para fins de cobrança do ITBI. Avalio o imóvel acima descrito, em R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), atualizado em **R\$1.675.287,06 (um milhão, seiscentos e setenta e cinco mil, duzentos e oitenta e sete reais e seis centavos)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a uma vaga na garagem, encontra-se matriculado sob o nº 19.513 e registrado em nome de Ruy Durante Jobim Junior e sua mulher Cristiane Alvarez dos Santos Jobim, constando os seguintes gravames: 1) AV-8: Indisponibilidade oriunda do presente feito, 2) R-9: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 126m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2025 (cotas 05 a 10), no valor de R\$2.501,40, mais acréscimos legais (FRE0988144-2). 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\$648,32, referentes aos exercícios de 2022 a 2024 (Nº CBMERJ: 2124877-8). De acordo com informações prestadas pela Lowndes Administradora de Condomínios, 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 dezesseis dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco.