

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA
CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da falência de SATHOM SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO DE GARAGENS LTDA (Processo nº 0049543-33.2001.8.19.0001 - antigo 2001.001.047918-2), na forma abaixo:

O Dr. LEONARDO DE CASTRO GOMES, Juiz de Direito na Terceira 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 falida, credores e interessados de MASSA FALIDA DE SATHOM SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO DE GARAGENS LTDA, 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, serão apreçados e vendidos, em primeira chamada, por no mínimo pelo valor de avaliação, e no dia **17/07/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, em segunda chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação e no dia **24/07/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, em terceira chamada, por no mínimo 30% (trinta por cento) do valor de avaliação, os imóveis descritos e avaliados às fls. 2843/2857 e 2906/2920. **(Fls. 2843/2857) LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Rua do Acre, nº 51, Sala 302, Centro do Rio de Janeiro. **Da identificação e caracterização do imóvel:** O imóvel avaliado trata-se de uma sala comercial, situada a Rua do Acre 51 sala 302, Centro do Rio de Janeiro/RJ, imóvel devidamente matriculado 45901 no 4º Cartório de Registro de Imóveis e inscrito na prefeitura do Rio de Janeiro sobre o número 13483037. Sala comercial medindo um total de 28,57m², piso revestido imitando tabua corrida, um banheiro com vista frontal para Rua do Acre. Esta sala esta locada para um escritório de contabilidade de propriedade da Sra. Sandra Moreira. **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 **R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais)**. De acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 45.901 e registrado em nome de Sathom Serviços e Administração de Garagens S.A, constando os seguintes gravames: 1) R-12 Hipoteca em favor do Banco Bradesco; 2) R.13 Penhora por determinação do Juízo da 16ª Vara do Trabalho, extraída dos autos do processo RT 235/00, movido por Luiz Henrique Caldwell C. Fernandes Boucas em face de Sathom Serviços e Administração de Garagens Ltda; 3) R.14 Arresto por determinação do Juízo da 10ª Vara Cível, extraído dos autos do processo nº 99.001.173202-8; 4) R-15 Penhora por determinação do Juízo da 16ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo RT 703/96, movido por

Joana Domingos da Costa em face de Sathom Serviços e Administração Garagens Ltda; 5) Av-16 Indisponibilidade de bens por determinação do TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP, Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, extraída dos autos da Medida Cautelar Inanimada Penal – processo nº 01719000219995020068; 6) Av-17 Indisponibilidade de bens por determinação do TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP, Secretaria da 7ª Vara do Trabalho de São Paulo, extraída dos autos da Medida Cautelar Inanimada Penal – processo nº 01144006419995020007; 7) Av-18 Indisponibilidade de bens por determinação do TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP, Secretaria da 7ª Vara do Trabalho de São Paulo, extraída dos autos da Medida Cautelar Inanimada Penal – processo nº 01144006419995020007; 8) Av-19 aditamento fazendo constar que o imóvel passou a pertencer à Circunscrição do 7º RI; 9) AV-20: Indisponibilidade de bens por determinação do TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – SP, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP, nos termos da medida cautelar inominada penal – processo nº 03258004919995020021; 10) AV-21: Indisponibilidade de bens por determinação do TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região – RJ – Angra dos Reis, nos termos da medida cautelar inominada penal – processo nº 00655002520005010401. De acordo com a certidão do 7º Ofício do RI, desde 17 de abril de 2012, data em que a freguesia de Santa Rita passou a pertencer a essa circunscrição, não foi encontrado o registro do título de propriedade do imóvel. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 32 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2003 a 2007, 2024 e 2025 no valor de R\$ 21.444,98, mais acréscimos legais (FRE 1348303-7). 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\$ 644,00, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 557825-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 9.155,41. **(Fis. 2906/2920) LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Rua do Acre, nº 51, Sala 304, Centro do Rio de Janeiro. **Da identificação e caracterização do imóvel:** O imóvel avaliado trata-se de uma sala comercial, situada a Rua do Acre 51 sala 304, Centro do Rio de Janeiro/RJ, imóvel devidamente matriculado 45921 no 4º Cartório de Registro de Imóveis e inscrito na prefeitura do Rio de Janeiro sobre o número 13483052. Sala comercial medindo um total de 30,02m², em cerâmica preta e branca com divisórias em madeira com vidro, fazendo 2 ambientes, um banheiro, imóvel com vista frontal para Rua do Acre. Esta sala está locada a uma unidade maçônica. **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 **R\$ 179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais)**. De acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 45.921 e registrado em nome de Sathom Serviços de Administração e Garagens S.A, constando os seguintes gravames: 1) R-

12 Hipoteca em favor do Banco Bradesco; 2) R.13 Penhora por determinação do Juízo da 16ª Vara do Trabalho, extraída dos autos do processo RT 235/00, movido por Luiz Henrique Caldwell C. Fernandes Boucas em face de Sathom Serviços e Administração Garagens Ltda; 3) R.14 Arresto por determinação do Juízo da 10ª Vara Cível, extraído dos autos do processo nº 99.001.173202-8; 4) R-15 Penhora por determinação do Juízo da 16ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo RT 703/96, movido por Joana Domingos da Costa em face de Sathom Serviços e Administração Garagens Ltda; 5) Av-16 Indisponibilidade de bens por determinação do TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP, Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, extraída dos autos da Medida Cautelar Inanimada Penal – processo nº 01719000219995020068; 6) Av-17 Indisponibilidade de bens por determinação do TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP, Secretaria da 7ª Vara do Trabalho de São Paulo, extraída dos autos da Medida Cautelar Inanimada Penal – processo nº 01144006419995020007; 7) Av-18 Indisponibilidade de bens por determinação do TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP, Secretaria da 7ª Vara do Trabalho de São Paulo, extraída dos autos da Medida Cautelar Inanimada Penal – processo nº 01144006419995020007; 8) Av-19 Aditamento fazendo constar que o imóvel passou a pertencer à Circunscrição do 7º RI; 9) AV-20: Indisponibilidade de bens por determinação do TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – SP, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP, nos termos da medida cautelar inominada penal – processo nº 03258004919995020021; 10) AV-21: Indisponibilidade de bens por determinação do TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região – RJ – Angra dos Reis, nos termos da medida cautelar inominada penal – processo nº 00655002520005010401. De acordo com a certidão do 7º Ofício do RI, desde 17 de abril de 2012, data em que a freguesia de Santa Rita passou a pertencer a essa circunscrição, não foi encontrado o registro do título de propriedade do imóvel. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 31 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2001 a 2003, 2007, 2024 e 2025 no valor de R\$ 16.354,72, mais acréscimos legais (FRE 1348305-2). 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\$ 644,00, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 557827-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 9.155,41. O objeto da alienação estará 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 artigo 133, §1º, I do CTN. Caso o imóvel seja arrematado em terceira chamada, será lavrado auto de leilão condicional à apreciação deste Douto Juízo. 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. Eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações, deverão apresentar propostas nos autos, até a data do leilão, na forma do art. 895 do CPC. 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. – 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; ou a prazo de até 15 dias, mediante caução de 30% da arrematação, 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 cinco dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.