

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Obrigação de Fazer movida por ROBERTO PINHO LUZ, JOSE MARIA ALVES RAMOS, VALDEMIRO RANGEL PEDRETE, JOAO JOSE TOLEDO DE MELO e ANTONIO FRANCISCO CORREA em face de CONSTRUTORA JOIA LTDA, Processo nº 0054546-61.2004.8.19.0001, na forma a seguir: A **DOUTORA FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, JUÍZA TITULAR DA 4ª VARA CÍVEL DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL - RJ**, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação com prazo de 5 dias virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o Executado, de que **no dia 23/03/2026 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 1899, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 26/03/2026 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% do valor da avaliação (fls. 1855 e 1856)**, o bem imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fl. 1503, 1524 e 1855 e 1856, tendo o devedor tomado ciência da penhora certidão de fl. 1698. O Valor da execução é de R\$ 415.582,58. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Prédio nº 225, da Rua Azhaury Mascareenhas (antiga Via Projetada A), Campo Grande, Freguesia de Campo Grande, galpão industrial, e respectivo terreno designado por lote 03, da quadra B, do PAL 35779, localizado a 253,00m do início da curva de concordância com o alinhamento da Avenida Brasil, com área 25.432,00m², medindo de frente 130,00m, 130,60m nos fundos, confrontando com propriedade do Ministério da Marinha, 190,00m à direita, confrontando com o lote 02, 200,00m à esquerda, confrontando com o lote 04 ambos da mesma quadra e PAL, do Banrio Administração Empreendimentos e Participações S/A ou sucessores. **Inscrição Municipal nº 14240279. AUTO DE AVALIAÇÃO:** Aos 09 dias do mês de junho de 2025, por volta das 12:20, nesta cidade do Rio de Janeiro, em cumprimento ao presente mandado, dirigi-me a Rua Azhaury Mascareenhas, No. 255, onde encontrei a seguinte situação: O imóvel situa-se em área de uso Industrial (Área Industrial de Campo Grande), e dista cerca de 9 km do Centro de Campo Grande. O logradouro em que se situa o imóvel, assim também as vias de acesso do entorno possuem asfaltamento, calçamento, e saneamento básico. Há ainda rede pluvial e de energia elétrica, como também a iluminação e limpeza públicas são de atendimento contínuo. Além de transporte público há poucos metros do imóvel. No que concerne a qualificação do imóvel, mais precisamente a metragem da edificação, este OJA não dispõe de meios técnicos suficientes para aferir a metragem do mesmo, por falta de utensílios e/ou equipamentos, tais como trena por exemplo, desta forma para fins de conclusão dos trabalhos serão levados em consideração o que consta dos documentos que instruem o presente mandado, ainda que eventualmente estes não correspondam a realidade fática encontrada no local, salvo se outros elementos entender o Juízo como mais razoáveis. No local, verifiquei que não há qualquer atividade no imóvel, estando o mesmo VAZIO/DESABITADO (foto em anexo). Nesse sentido, utilizando o método comparativo com outros imóveis com características próximas, e utilizando a documentação anexada ao Mandado, **procedi a Avaliação Indireta do Bem. R\$ 4.820.000,00 (Quatro Milhões e Oitocentos e Vinte Mil Reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 50760) do 12º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.1-PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** A proprietária PROMETEU VENDER o imóvel a CONSTRUTORA JOIA LTDA. **CLÁUSULA RESOLUTIVA:** Preço a ser pago da seguinte forma: Cr\$873.362,92 como sinal de princípio de pagamento e saldo restante a ser pago em 23 prestações mensais e sucessivas no valor de Cr\$ 151.889,38 cada uma, vencendo-se a 1ª, 30 dias após a data de 08/02/1980, e as demais em iguais dia dos meses subsequentes; **AV.2-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, processo nº

2001.120.005103-9; **AV.3-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM. Juízo da 9ª Vara Federal de Execução Fiscal, processo nº 0517854-10.2002.4.02.5101; **AV.4-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM. Juízo da 6ª Vara Federal, processo nº 0004586-14.2000.402.5101; **AV.5-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM. Juízo da 9ª Vara Federal de Execução Fiscal, processo nº 0517854-10.2002.4.02.5101; **R.6-PENHORA:** Determinada pelo MM. Juízo da 4ª Vara Cível, processo nº 0054546-61.2004.8.19.0001; **AV.7-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM. Juízo da 10ª Vara Cível, processo nº 0142982-98.2001.8.19.0001. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é recadastrado e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 7.768.248,11, mais acréscimos legais. Segundo a Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro há débitos referentes a taxa de prevenção e extinção de incêndios no valor total de R\$ 17.254,99. **A venda será realizada livre e desembaraçada**, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive da natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. Portanto, **a arrematação será livre de débito de IPTU e taxa de incêndio**, sendo forma de aquisição originária. **Consoante artigo 22 e seu parágrafo único da Resolução 236 do CNJ, os lances deverão ser oferecidos diretamente no site do leiloeiro. Na hipótese de proposta parcelada, deverá apresentar proposta diretamente nos autos do processo. A proposta para arrematar o bem de forma parcelada deverá ser conforme o artigo 895 e seguintes do CPC.** Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do NCPC. Caso o licitante vencedor não honre com o pagamento será apresentado o lance imediatamente anterior, e sucessivamente, consoante artigo 26 da resolução nº 236 do CNJ, podendo ser aplicada a multa sobre o lance ofertado, na forma do artigo 895, §§ 4º e 5º do CPC. A comissão do leiloeiro será de 5% (três por cento) sobre o valor da alienação do imóvel, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32. O edital será publicado no site deste leiloeiro público - www.fabianoayuppleiloeiro.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros Públicos – www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado e afixado no local de costume, **ficando os devedores intimados dos Leilões se não encontrados, bem como os coproprietários, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário, ou com penhora anteriormente averbada e, o promitente comprador e vendedor, suprida assim a exigência do artigo 889 do Código de Processo Civil.** Não tendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Importante ressaltar que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dezesseis dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, eu, RAFAEL LEAO PEREIRA GOMES. Mat. 01-32239, o fiz digitar e subscrevo. DOUTORA JUÍZA TITULAR FERNANDA GALLIZA DO AMARAL.