

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Barra da Tijuca
Cartório da 07ª Vara Cível
Av. Luiz Carlos Prestes s/nº - 2º andar – CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.
Tel. 3385-8836 e-mail: btj07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(cinco) dias (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CARLOS ANTÔNIO LEMOS DA FONSECA em face de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - Processo nº. 0014472-29.2018.8.19.0209, passado na forma abaixo:

O DR. MARCELO NOBRE DE ALMEIDA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, na forma do Art. 889 - Inciso I e § Único do CPC**, de que no dia **06/08/2025** às 13:00 horas, com término às 13:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através do **Plataforma de Leilões - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **13/08/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 890, §único do CPC**, os imóveis penhorados às fls. 216 e 217 – Termos de Penhora; descrito e avaliados às fls. 286 e 290, homologada a avaliação às fls. 305, como segue:

- **1º Imóvel: LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA - IMÓVEL**: Aos dezessete dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro, às 09 horas, compareci ao local da diligência acima e Procedi a AVALIAÇÃO do bem descrito no mandado, a saber: **ÁREA DE TERRAS COM 89.100,00 m²**, designada por lote rural nº 808-A, oriunda do remembramento e desmembramento dos lotes rurais números 807-B, 809 e 808-A, da Gleba SANTA ROSA, do Núcleo Colonial Santa Cruz, situado no antigo 2º Distrito de Itaguaí, atual Município de Seropédica/RJ.

- **DA DESCRIÇÃO** - Com base no Critério Comparativo do Mercado Imobiliário Local, através de pesquisa em sites de imobiliárias pela Internet, tomando por base, três imóveis próximos a venda, **AVALIO** o bem descrito, considerando o valor de R\$ 24,62 m² (vinte e quatro reais e sessenta e dois centavos por metro quadrado), **totalizando o valor de R\$ 2.193.642,00 (dois milhões cento e noventa e três mil seiscentos e quarenta e dois reais)**. Cumpre esclarecer que o imóvel não possui qualquer identificação visível, está tomado por vegetação e não foi possível determinar a existência ou não de construções; por este motivo, estas não estão incluídas na presente avaliação.

- Conforme certidão do 02º Ofício de Justiça de Seropédica do Registro de Imóveis, matriculado sob o nº. 253, assim descrito: **IMOVEL: ÁREA DE TERRAS COM 89.100,00M2**, designada por lote rural nº 808-A, oriunda do remembramento e desmembramento dos lotes rurais nºs 807-B, 809 e 808-A, da Gleba SANTA ROSA, do Núcleo Colonial Santa Cruz, situado no antigo 2º Distrito de Itaguaí, atual Município de Seropédica/RJ, sem benfeitorias, o qual assim se descreve e caracteriza-se: com 210,00m de frente para a Estrada de Rodagem Projetada, atual Reta dos 700, com 130,00m nos fundos, confrontando com o lote 807B, 809 e 808A remembrados, confrontando a direita com três segmentos de 350,40m para o lote 808B, 80,00m e 120,00m para o lote 807B, 809 e 808A remembrados e 470,40m confrontando a esquerda com a Estrada Vicinal de Santa Rosa, perfazendo a área de 89.100,00m2. Cadastrado no INCRA sob o nº 809.080.029-777-8 e Receita Federal NIRF nº. 1.332.391-1, constando no ato **R. 01 COMPRA E VENDA**: Em favor de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA e WORK E SHOP ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA, COMERCIAL E EMPRESARIAL LTDA, na proporção de 50% para cada adquirente. Seropédica, 17/06/2010; **Av. 02 INDISPONIBILIDADE DE BENS**: Determinada pelo Juízo da 41ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ - Processo nº. 0010400-25.2005.8.01.0041, em nome de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - CNPJ N°03.086.496/0001-56. Seropédica, 05/03/2018; **Av. 03 INDISPONIBILIDADE DE BENS**: Determinada pelo Juízo da 02ª Vara Federal de Natal/RN – Tribunal Regional Federal da 5ª Região – Processo nº. 0809555-80.2022.8.05.8400, em nome de WORK E SHOP ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA, COMERCIAL E EMPRESARIAL LTDA - CNPJ N°08.281.855/0002-20. Seropédica, 05/12/2023; **Av. 04 INDISPONIBILIDADE DE BENS**: Determinada pelo Juízo da 41ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ - Processo nº. 0010400-25.2005.8.01.0041, em nome de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - CNPJ

Nº03.086.496/0001-56. Seropédica, 05/12/2023; **Av. 05 INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Determinada pelo Juízo da 30ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ - Processo nº. 0153100-91.2004.8.01.0030, em nome de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - CNPJ Nº03.086.496/0001-56. Seropédica, 19/07/2024.

- **2º Imóvel: LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA - IMÓVEL:** Aos vinte e sete dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro, às 11 horas, compareci ao local da diligência acima e Procedi a AVALIAÇÃO do bem descrito no mandado, a saber: **Área de Terras com 90.792,98 m²**, designada por lotes nº 807-B, nº 809 e nº 808-A REMEMBRADOS, oriunda do desmembramento de uma área de terras com 179.892,98 m² da Gleba SANTA ROSA, do Núcleo Colonial Santa Cruz, situado no antigo 2º Distrito de Itaguaí, atual Município de Seropédica/RJ

- **DA DESCRIÇÃO: AVALIO** o bem descrito, considerando o valor de R\$ 24,62 m² (vinte e quatro reais e sessenta e dois centavos por metro quadrado), no valor total de **R\$ 2.235.323,00 (dois milhões duzentos e trinta e cinco mil trezentos e vinte e três reais)**. Cumpre esclarecer que o imóvel está tomado por vegetação e não foi possível determinar a existência ou não de construções, e por este motivo não estão incluídas na presente avaliação.

- Conforme certidão do 02º Ofício de Justiça de Seropédica do Registro de Imóveis, matriculado sob o nº. 324, assim descrito: IMÓVEL: Designado por **ÁREA DE TERRAS COM 90.792,98 m²**, designada por lotes nºs 807-B, 809 e 808-A REMEMBRADOS, oriunda do desmembramento de uma área de terras com 179.892,98m² da Gleba SANTA ROSA, do Núcleo Colonial Santa Cruz, situado no antigo 2º Distrito de Itaguaí, atual Município de Seropédica/RJ, o qual assim se descreve e caracteriza-se com frente para a Estrada Vicinal de Sta Rosa até a marco C1, com 180,00m, 294,70m confrontando a esquerda com o Canal das Neves, até os marcos A2/C2 originais, confrontando aos fundos em quatro segmentos, partindo do marco A2/C2 até a marco A2 com 68,35m, confrontando com o lote 855 do marco A2 até B2, com 94,46m e do marco B2 até C2, com 52,00m, confrontando com o lote 855 e do marco C2 até o vértice para a confrontação a direita com 162,32m confrontando com o lote 806, A direita a partir deste vértice em três segmentos de 306,70m para o lote 808B, mais 120,00m e mais 130,00m para a lote 808A, com a área total de 90.792,96M2.Cadastrado no INCRA sob o nº. 950.122.574.449-3 e Receita Federal NIRF nº. 1.332.394-6, constando no ato **R. 01 COMPRA E VENDA:** Em favor de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA e WORK E SHOP ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA, COMERCIAL E EMPRESARIAL LTDA, na proporção de 50% para cada um. Seropédica, 13/12/2010; **AV 2 CERTIDÃO DE CRÉDITO:** Expedida pelo Juízo da 36ª Vara Cível – RJ, Processo nº. 0202101-67.2013.8.19.0001, nos autos da ação proposta por Gonçalves Parreira Advogados Associados conta Sad Administradora de Bens Ltda., proprietária de 50% do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$ 334.235,90. Seropédica, 28/10/2014; **R. 3 – PENHORA DE 50% DO IMÓVEL:** Pelo Juízo da 36ª Vara Cível - RJ, Processo nº 0202101-67.2013.8.19.000, nos autos da Ação proposta por GONÇALVES PARREIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS e como executados PRIMUX ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA; SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA e ANIBAL JOSÉ NOGUEIRA NEVES, cuja cópia fica arquivada do que dou fé. Seropédica, 13/01/2016; **AV. 4 - INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo Juízo da 41ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ - Processo nº. 0010400-25.2005.8.01.0041, em nome de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - CNPJ Nº03.086.496/0001-56. Seropédica, 05/12/2023; **Av. 05 INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Determinada pelo Juízo da 02ª Vara Federal de Natal/RN – Tribunal Regional Federal da 5ª Região – Processo nº. 0809555-80.2022.8.05.8400, em nome de WORK E SHOP ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA, COMERCIAL E EMPRESARIAL LTDA - CNPJ Nº08.281.855/0002-20. Seropédica, 05/12/2023; **Av. 06 INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Determinada pelo Juízo da 41ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ - Processo nº. 0010400-25.2005.8.01.0041, em nome de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - CNPJ Nº 03.086.496/0001-56.

- Os imóveis serão vendidos livre dos débitos de IPTU e TAXAS, de acordo com o artigo 130, § Único do C.T.N. 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 preceitua o § 1º, do Art. 908, do CPC.

- Obs. Os imóveis serão vendidos em sua totalidade, nos termos do art. 843 do CPC.

- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

- **Condições de Venda:** O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - **site - www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- A venda será efetuada à vista. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, através de depósito bancário - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 05 (dias). Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.

- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II 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 CPC.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro 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 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. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus.

- A título de esclarecimentos, o **Art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um 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.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da C.G.J, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.

- Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprindo assim a exigência contida no Art. 889 e incisos do CPC.

- E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões online: **www.gustavoleiloeiro.com.br**, e **www.sindicatodosleiloeirosrj.com**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 25 dias do mês de junho do ano de 2025. Eu, Lívia Guimarães Stelmann – Chefe da Serventia - Matr. 01/30617, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Marcelo Nobre da Nóbrega – Juiz de Direito.