

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA VARA FEDERAL DE NITERÓI

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CONSTRUTORA LASMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, à KATIA MARTINEZ DE ALVARENGA e à MAURO LASMAR PACHECO, com o prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0000172-86.2008.4.02.5102) proposta por EMGEA – EMPRESA GESTORA DE ATIVOS contra CONSTRUTORA LASMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, KATIA MARTINEZ DE ALVARENGA e MAURO LASMAR PACHECO, na forma abaixo:

A DRA. MARINA SILVA FONSECA, Juíza Federal da Terceira Vara Federal de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à CONSTRUTORA LASMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, à KATIA MARTINEZ DE ALVARENGA e à MAURO LASMAR PACHECO, que no dia **16.07.2025, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **22.07.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, os imóveis penhorados, descritos e avaliados conforme evento 578 (em 05/05/2023) - tendo sido os executados intimados da penhora no mesmo ato.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO: APARTAMENTO 203 do Bloco A** (mat. 12412), do Prédio Colúmbia III, situado na Rua Major Caetano, nº 171, Itacuruçá, Mangaratiba, RJ, de propriedade da empresa executada, Construtora Lasmar Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 28.456.143/0001-21, com área total de 79,46 metros quadrados, composto por sala, 2 quartos, cozinha, banheiro e varanda. AVALIAÇÃO: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 307.005,47 (trezentos e sete mil, cinco reais e quarenta e sete centavos).- Conforme Certidão do Registro de Imóveis de Mangaratiba/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 12412, em nome da Construtora Lasmar Empreendimentos Ltda; constando ainda da referida matrícula: **Anotação:** O imóvel objeto da matrícula supra, encontra-se hipotecado em garantia ao credor Empresa Gestora de Ativos - EMGEA.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 37011.01): R\$ 13.143,52 (treze mil, cento e quarenta e três reais e cinquenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2003 a 2005 e 2011 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3700891-9): R\$ 804,84 (oitocentos e quatro reais e oitenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Condomínio: R\$ 241.211,42 (duzentos e quarenta e um mil, duzentos e onze reais e quarenta e dois centavos), conforme planilha datada de 19/05/2025.- **APARTAMENTO 204 do Bloco A** (mat. 12413), do Prédio Colúmbia III, situado na Rua Major Caetano, nº 171, Itacuruçá, Mangaratiba, RJ, de propriedade da empresa executada, Construtora Lasmar Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 28.456.143/0001-21, com área total de 58,00 metros quadrados, composto por sala, quarto, cozinha, banheiro e varanda. AVALIAÇÃO: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 230.254,10 (duzentos e trinta mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e dez centavos).- Conforme Certidão do Registro de Imóveis de Mangaratiba/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 12413, em nome da Construtora Lasmar Empreendimentos Ltda; constando ainda da referida matrícula: **Anotação:** O imóvel objeto da matrícula supra, encontra-se hipotecado em garantia ao credor Empresa Gestora de Ativos - EMGEA.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 37015.01): R\$ 6.562,83 (seis mil, quinhentos e sessenta e dois reais e oitenta e três centavos), referente aos exercícios de 2000 a 2003, 2011 e 2017 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3700895-0): R\$ 804,84 (oitocentos e quatro reais e oitenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Condomínio: não apresenta débitos até a presente data.- **APARTAMENTO 104 do Bloco A** (mat. 21342), do Prédio Colúmbia III, situado na Rua Major Caetano, nº 171, Itacuruçá, Mangaratiba, RJ, de propriedade da empresa executada, Construtora Lasmar Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 28.456.143/0001-21, com área total de 58,00 metros quadrados, composto por sala, quarto, cozinha, banheiro e varanda. AVALIAÇÃO: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 230.254,10 (duzentos e trinta mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e dez centavos).- Conforme Certidão do Registro de Imóveis de Mangaratiba/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 21342, em nome da Construtora Lasmar Empreendimentos Ltda; constando ainda da referida matrícula: **Anotação:** Nos termos da Escritura de Aditamento, Re-Ratificação e Consolidação de Clausulas, Termos e Condições do Contrato de Cessão de Créditos e de Assunção de Dividas, datado de 01 de junho de 2004, a Caixa Econômica Federal CEF, cedeu e transferiu à Empresa Gestora de Ativos EMGEA, seus direitos creditórios decorrentes a Hipoteca anotada na matrícula supra.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 37014.01): R\$ 9.622,52 (nove mil, seiscentos e vinte e dois reais e cinquenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2003 a 2020; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3700894-3): não apresenta débitos; Condomínio: não apresenta débitos até a presente data.- **APARTAMENTO 401 do Bloco A** (mat. 21344), do Prédio Colúmbia III, situado na Rua Major Caetano, nº 171, Itacuruçá, Mangaratiba, RJ, de propriedade da empresa executada, Construtora Lasmar Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 28.456.143/0001-21, com área total de 80,00 metros quadrados, composto por sala, 2 quartos, cozinha, banheiro e varanda. AVALIAÇÃO: R\$ 281.903,00 (duzentos e oitenta e um mil, novecentos e três reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 309.092,01 (trezentos e nove mil, noventa e dois reais e um centavo).- Conforme Certidão do Registro de Imóveis de Mangaratiba/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 21344, em nome da Construtora Lasmar Empreendimentos Ltda; constando ainda da referida matrícula: **Anotação:** Nos termos da Escritura de Aditamento, Re-Ratificação e Consolidação de Clausulas,

Termos e Condições do Contrato de Cessão de Créditos e de Assunção de Dividas, datado de 01 de junho de 2004, a Caixa Econômica Federal CEF, cedeu e transferiu à Empresa Gestora de Ativos EMGEA, seus direitos creditórios decorrentes a Hipoteca anotada na matrícula supra.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 37005.01): R\$ 311,75 (trezentos e onze reais e setenta e cinco centavos), referente ao exercício de 2025 (da 06ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 3700736-6): não apresenta débitos; Condomínio: não apresenta débitos até a presente data.- **APARTAMENTO 403 do Bloco A** (mat. 21345), do Prédio Colúmbia III, situado na Rua Major Caetano, nº 171, Itacuruçá, Mangaratiba, RJ, de propriedade da empresa executada, Construtora Lasmar Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 28.456.143/0001-21, com área total de 79,46 metros quadrados, composto por sala, 2 quartos, cozinha, banheiro e varanda. **AVALIAÇÃO:** R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 307.005,47 (trezentos e sete mil, cinco reais e quarenta e sete centavos).- Conforme Certidão do Registro de Imóveis de Mangaratiba/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 21345, em nome da Construtora Lasmar Empreendimentos Ltda; constando ainda da referida matrícula: **Anotação:** Nos termos da Escritura de Aditamento, Re-Ratificação e Consolidação de Clausulas, Termos e Condições do Contrato de Cessão de Créditos e de Assunção de Dividas, datado de 01 de junho de 2004, a Caixa Econômica Federal CEF, cedeu e transferiu à Empresa Gestora de Ativos EMGEA, seus direitos creditórios decorrentes a Hipoteca anotada na matrícula supra.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 37013.01): R\$ 943,77 (novecentos e quarenta e três reais e setenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2023 e 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3700893-5): R\$ 129,99 (cento e vinte e nove reais e noventa e nove centavos), referente ao exercício de 2024; Condomínio: R\$ 2.588,26 (dois mil, quinhentos e oitenta e oito reais e vinte e seis centavos), conforme planilha datada de 19/05/2025.- Cientes os Srs. interessados que, fora interposto Embargos de Terceiro (nº 5009841-19.2024.4.02.5102) por Elza Camargo Valente em face de EMGEA Empresa Gestora de Ativos e Outros.- **APARTAMENTO 501 do Bloco A** (mat. 21346), do Prédio Colúmbia III, situado na Rua Major Caetano, nº 171, Itacuruçá, Mangaratiba, RJ, de propriedade da empresa executada, Construtora Lasmar Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 28.456.143/0001-21, com área total de 58,00 metros quadrados, localizado no último andar do prédio (cobertura), composto por sala, quarto, cozinha, banheiro e varanda. **AVALIAÇÃO:** R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 246.700,82 (duzentos e quarenta e seis mil, setecentos reais e oitenta e dois centavos).- Conforme Certidão do Registro de Imóveis de Mangaratiba/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 21346, em nome da Construtora Lasmar Empreendimentos Ltda; constando ainda da referida matrícula: **Anotação:** Nos termos da Escritura de Aditamento, Re-Ratificação e Consolidação de Clausulas, Termos e Condições do Contrato de Cessão de Créditos e de Assunção de Dividas, datado de 01 de junho de 2004, a Caixa Econômica Federal CEF, cedeu e transferiu à Empresa Gestora de Ativos EMGEA, seus direitos creditórios decorrentes a Hipoteca anotada na matrícula supra.- **Débitos do Imóvel:** Condomínio: não apresenta débitos até a presente data.- **OBS.:** Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de 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 Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- **Condições Gerais da Alienação:** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.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); De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil"; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial na Caixa Econômica Federal e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e um dias do mês de maio de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Marlis Cristina de Souza, Diretora da Secretaria, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Marina Silva Fonseca - Juíza Federal.