



COMARCA DE MARICÁ -RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Rua Jovino Duarte de Oliveira, s/nº, Araçatiba, Maricá, RJ.
Telefone: 3508-8000
E-mail: mar01vara@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à RIO FUNDO AGROPECUÁRIA LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Indenização (Processo nº 0003499-50.2007.8.19.0031) proposta por SEG EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA contra RIO FUNDO AGROPECUÁRIA LTDA, na forma abaixo:

A DRA. LUCIANA ESTIGES TOLEDO, Juíza de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Maricá, RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à RIO FUNDO AGROPECUÁRIA LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **01.07.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **03.07.2026**, 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, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 261 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 281 - descrito e avaliado às fls. 378/379 (em 09/05/2025).- **CERTIDÃO:** Certifico e dou fé que no dia 09 de maio de 2025, às 11hs, compareci ao endereço constante do mandado, Rodovia RJ 106, s/nº, Km 29, uma área de terra designada como Área 1-C, denominada "Fazenda Rio Fundo", Maricá, RJ. entrada pela Estrada do Caxito, onde deixei de avaliar diretamente o imóvel, em virtude da Sra. Cláudia (que alegou ser a proprietária atual, filha do ex-dono da Fazenda) não permitir a entrada no interior da fazenda e no Casarão, orientando seus funcionários Rodrigo e Feitosa nesse sentido. No entanto, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA, pelo que foi possível observar no local, bem como pelo fato deste OJA ter comparecido no casarão por duas vezes em diligências de reintegração de posse no local realizadas alguns anos atrás, além das características estabelecidas na Certidão RGI Matrícula 84.096, sendo atribuído o valor de R\$ 3.100.000,00 (três milhões e cem mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 3.236.768,56 (três milhões, duzentos e trinta e seis mil, setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e seis centavos). Observação: compareci ao local acompanhado pelo representante da parte autora SEG Empreendimentos. Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 84.096, em nome da Rio Fundo Agropecuária Ltda; constando ainda da referida matrícula: **(Av-2) – Penhora:** 4ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ – Processo nº 0266400-15.1997.5.01.0244, Ação movida por Sérgio Tadeu Dias Nascimento contra Empresa de Navegação Mercantil S/A; **(R-3) – Penhora:** 1ª Vara da Comarca de Maricá/RJ – Processo nº 0000888-22.2010.8.19.0031, Ação movida por Companhia Paulista de Comércio Marítimo contra Rio Fundo Partic. e Invest. e Outros; **(R-4) – Penhora:** 6ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ – Processo nº 0252400-86.2006.5.01.0246, Ação movida por Natalino Pinheiro e Outros contra Rio Fundo Agropecuária Ltda; **(Av-7) – Indisponibilidade:** TST – Tribunal Superior do Trabalho/PA, Tribunal Regional do Trabalho da 8ª Região Fórum/Vara PA - Belém/PA - 5ª Vara do Trabalho de Belém - Processo nº 02513007319915080005, fica constando a indisponibilidade do imóvel desta matrícula, em nome de Rio Fundo Agropecuária Ltda.- **Débitos do Imóvel:** Secretaria da Receita Federal e o INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, sendo intimados para que sejam fornecidos os débitos referentes ao imóvel penhorado. Fornecidos os valores, serão informados através de publicação no site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 391/392 a seguinte decisão: "... A venda se dará livre e desembaraçada, 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 CTN...".- 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 arrendimento.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 391/392 a seguinte decisão: "... Feito o

leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. 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...". - 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 do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) 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 dezoito dias do mês de maio de 2026.- 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, Marcio de Azevedo Ferreira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.)
Luciana Estiges Toledo - Juíza de Direito.