

Edital de Leilão publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 16/06/2026.



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 36ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 115 salas 301D, 303D e 305D – Centro - RJ
Telefone: 3133-2242
E-mail: cap36vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 36ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo nº 0202101-67.2013.8.19.0001 movida por GONÇALVES RODRIGUES ADVOGADOS ASSOCIADOS contra PRIMUX ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA E OUTROS, na forma abaixo:

O Doutor PAULO JOSE CABANA DE QUEIROZ ANDRADE, Juiz de Direito da 36ª Vara Cível do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 05 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente PRIMUX ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA, SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA e ANÍBAL JOSE NOGUEIRA NEVES, para ciência de que no próximo dia **20 de JULHO de 2026, às 13:00 horas**, no site do leiloeiro, <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na Junta Comercial sob o nº 082, será apregoado e vendido de forma eletrônica (on line) conforme art. 879 inciso II do CPC, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, os bens penhorados objetos da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **23 de JULHO de 2026**, no mesmo horário e local para a realização do segundo Leilão, quando então a venda será feita a quem maior lance oferecer, acima de 50% da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, os imóveis registrados no Cartório do 2º Ofício de Justiça (RGI) de Seropédica, matrículas nº 324 (área 807-B) e nº 253 (área 808-A), descritos e avaliados as fls. 1282 e 1285 a seguir: **AUTO DE AVALIAÇÃO de fls. 1282: - IMÓVEL: 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**, o qual assim se descreve e caracteriza-se: com frente para a Estrada Vicinal de Santa Rosa até o marco C1, com 180,00 m, 294,70 m 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 o marco A2 com 68,35 m, confrontando com o lote 855 do marco A2 até o B2, com 94,46 m e do marco B2 até C2, com 52,00 m, confrontando com o lote 855 e do marco C2 até o vértice para a confrontação a direita com 162,32 m confrontando com o lote 806. A direita a partir deste vértice em três segmentos de 306,70 m para o lote 808B, mais 120,00 m e mais 130,00 m para o lote 808A, com a área total de 90.792,98 M². Cadastrado no INCRA sob o nº 950.122.574.449-3 e Receita Federal NIRF nº 1.332.394-6. 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\$ 29,45 m² (vinte e nove reais e quarenta e cinco centavos por metro quadrado), no valor total de **R\$ 2.673.853,00 (dois milhões seiscentos e setenta e três mil e oitocentos e cinquenta e três reais)**. A diligência transcorreu sem problemas e a parte interessada entrou em contato, mas não acompanhou a diligência, pois o OJA subscritor deste Auto já realizou diligências anteriores no mesmo endereço. Cumpre esclarecer que o imóvel não possui numeração visível, está fechado e tomado por vegetação, não sendo possível determinar as suas

construções com as suas respectivas metragens, e por este motivo não estão incluídas na presente avaliação. Itaguaí 17/12/2025. **AUTO DE AVALIAÇÃO de fls. 1285: - IMÓVEL: 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, sem benfeitorias, o qual assim se descreve e caracteriza-se: com 210,00 m de frente para a Estrada de Rodagem Projetada, atual Estrada Reta dos Setecentos, com 130,00 m nos fundos, confrontando com o lote 807B, 809 e 808A remembrados, confrontando a direita com três segmentos de 350,40 m para o lote 808B, 80,00 m e 120,00 m para o lote 807B, 809 e 808A remembrados e 470,40 m confrontando a esquerda com a Estrada Vicinal de Santa Rosa, perfazendo a área de 89.100,00 m². 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\$ 29,45 m² (vinte e nove reais e quarenta e cinco centavos por metro quadrado), totalizando o valor de **R\$ 2.623.995,00 (dois milhões seiscentos e vinte e três mil e novecentos e noventa e cinco reais)**. A diligência transcorreu sem problemas e a parte interessada entrou em contato, mas não acompanhou a diligência, pois o OJA subscritor deste Auto já realizou diligências anteriores no mesmo endereço. Cumpre esclarecer que o imóvel não possui numeração visível, está fechado e tomado por vegetação, não sendo possível determinar as construções com as suas respectivas metragens, e por este motivo não estão incluídas na presente avaliação. Itaguaí 17/12/2025. Conforme certidão emitida pelo 2º Ofício de Justiça (RGI) de Seropédica, do imóvel inscrito na matrícula nº 324: Imóvel – Designado por ÁREA DE TERRAS COM 90.792,98m², 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 Santa Rosa até o 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 o 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 o lote 808-A, com a área total de 90.792,98m². Cadastrado no INCRA sob o nº 950.122.574.449-3 e Receita Federal NIRF nº 1.332.394-6. Proprietário: Sergio Domingues de Figueiredo, CPF nº 002.157.080-91 casado pelo regime da comunhão de bens com Maria Eulália Gonçalves de Figueiredo, CPF nº 805.935.420-53. **R-1 – Compra e Venda – Adquirentes – SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Av. das Américas nº 3500, bloco 4, sala 119, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ nº 03.086.496/0001-56 e **WORK & SHOP ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA, COMERCIAL E EMPRESARIAL LTDA**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4200, sala 201 do bloco 4, inscrita no CNPJ nº 08.281.855/0002-20. Na proporção de metade (1/2) para cada um. **AV-2 – Existência de Processo Judicial – Por requerimento da GONÇALVES PARREIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS**, sociedade de advogados, inscrita no CNPJ sob o nº 10.242.308/0001-05, com endereço na Av. Almirante Barroso nº 22 – 20 andar – Centro – RJ, datado de 06/10/2014 que juntou Certidão de Crédito, datada de 30/09/2014 expedida pela 36ª Vara Cível – RJ inerente ao ajuizamento de ação de Execução de Título Extrajudicial promovida pela requerente contra SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, proprietária de 50% do imóvel objeto desta matrícula, procedo a presente averbação para constar a existência do processo nº 0202101-67.2013.8.19.0001, cujo valor informado pelo credor é de R\$ 334.235,90. **R-3 – Penhora – 36ª Cível – RJ**, processo 0202101-67.2013.8.19.0001 procedo a penhora incidente sobre 50% do imóvel objeto

da presente matrícula de acordo com o Termo de Penhora em 13/10/2015, processo em epígrafe. **AV-4** – Indisponibilidade de Bens – em nome de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, CNPJ nº 03.086.496/0001-56, processo nº 0010400-25.2005.5.01.0041 em trâmite na 41ª Vara do Trabalho RJ. **AV-5** - Indisponibilidade de bens – em nome de WORK & SHOP ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA, IMOBILIÁRIA, COMERCIAL E EMPRESARIAL LTDA, CNPJ nº 08.281.855/0002-20, processo nº 080955580.2022.4.05.8400, 2ª Vara Federal de Natal/RN. **AV-6** – Indisponibilidade de bens em nome de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, CNPJ nº 03.086.496/0001-56, processo nº 0010400-25.2005.5.01.0041, 41ª Vara do Trabalho RJ. **AV-7** – Indisponibilidade de bens – em nome de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, CNPJ nº 03.086.496/0001-56, processo nº 0153100-91.2004.5.01.0030, 30ª Vara do Trabalho RJ. Conforme certidão emitida pelo 2º Ofício de Justiça (RGI) de Seropédica, do imóvel inscrito na matrícula nº 324: Imóvel – Área de Terras com 89.100,00m², designada por lote rural nº 808-A, oriunda do remembramento e desmembramento dos lotes rurais nº 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 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. Proprietário – Diego Luchesa, suíço, empresário portador da identidade RNE-V315512-6 expedida pelo SE/DPMF/DPF, inscrito no CPF sob o nº 057.370.067-27, casado com Carlota Bernadita Maria Verger Luchessa, suíça, do lar, portadora da carteira de identidade RNE- V315841-0 expedida pelo CIMCRE/CGPMAF, inscrita no CPF nº 057.400.547-10. **R-1** – Compra e Venda – adquirentes: SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, com sede na cidade do RJ, na Avenida das Américas nº3500, bloco 4, sala 110, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 03.086.496/0001-56 e WORK E SHOP ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA, COMERCIAL E EMPRESARIAL LTDA, com sede na cidade do RJ, NA Avenida das Américas nº 4200, sala 201 do bloco 4, inscrita no CNPJ sob o nº 08.281.855/0002-20, na proporção de 50% para cada adquirente. **AV-2** – Indisponibilidade de bens – em nome de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ nº 03.086.496/0001-56 - 41ª Vara do Trabalho do RJ, processo nº 0010400-25.20055.01.0041. **AV-3** – Indisponibilidade de bens em nome de WORK E SHOP ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA, COMERCIAL E EMPRESARIAL LTDA, CNPJ sob o nº 08.281.855/0002-20, processo nº 0809555-80.2022.4.05.8400 oriunda da 2ª Vara Federal de Natal-RN. **AV-4** – Indisponibilidade de bens – em nome de SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ nº 03.086.496/0001-56, processo nº 0010400-25.2005.5.01.0041 oriunda da 41ª Vara do Trabalho RJ. **AV-5** - Indisponibilidade de bens – em nome de WORK E SHOP ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA, COMERCIAL E EMPRESARIAL LTDA, CNPJ sob o nº 08.281.855/0002-20, processo nº 0153100-91.2004.5.01.0030 oriunda da 30ª Vara do Trabalho RJ. **Em conformidade com o art. 843 do CPC, será vendida a totalidade do imóvel, por se tratar de bem indivisível, e resguardada a meação da coproprietária WORK & SHOP ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA, COMERCIAL E EMPRESARIAL LTDA inscrita no CNPJ sob o nº 08.281.855/0002-20.** OBS: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, 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 respectivo preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Art. 130, § único do Código Tributário Nacional. As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, estão anexadas no

processo. – Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nestes 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 (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro 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 do CNJ). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuado 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”. Condições do Leilão - A arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de cartório de 1% até o limite permitido por lei. O lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal**, tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, 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 ou www.bb.com.br) ou através do escritório do leiloeiro e posteriormente 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 de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. E para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital, que será publicado através do site de leilões on-line: <https://ricartleiloes.com.br> de acordo com o art. 887 § 2º do NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos quinze dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Alexandre Nunes Fernandez, Responsável pelo Expediente, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. PAULO JOSE CABANA DE QUEIROZ ANDRADE - Juiz de Direito.