

**JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA NONA VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO**

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução proposta por FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINEP em face de ANTONIO VENANCIO CARNEIRO JUNIOR, ELDA MARIA STAGI CARNEIRO, MARIA IGNEZ CARNEIRO GASTAO, NEILA DE CARVALHO CARNEIRO, NILTON GASTAO, PERCIVAL DUILIT CARNEIRO, TORREFACAO AGULHAS NEGRAS LTDA E FLAVIO DE CARVALHO CARNEIRO (Processo nº 0000214-85.2001.4.02.5101), na forma abaixo:

A Dra. VIVIAN MACHADO SIQUEIRA, Juíza de Direito na Vigésima Nona Vara Federal do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ANTONIO VENANCIO CARNEIRO JUNIOR, ELDA MARIA STAGI CARNEIRO, MARIA IGNEZ CARNEIRO GASTAO, NEILA DE CARVALHO CARNEIRO, NILTON GASTAO, PERCIVAL DUILIT CARNEIRO, TORREFACAO AGULHAS NEGRAS LTDA E FLAVIO DE CARVALHO CARNEIRO, MARCEL RODRIGUES TEIXEIRA, MARCELLE DE OLIVEIRA FRANCIS TEIXEIRA, ALAMBARI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, ADEILSON PINHEIRO DE OLIVEIRA, ELAINE BARBOSA DE OLIVEIRA, JULCYR DUILIT CARNEIRO e NORMA MARIA STAGI CARNEIRO de que no dia **09/03/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Juçerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **12/03/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado ao evento 693, descrito e avaliado nos eventos 510/512 em 06/12/2021.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO** matricula **4369 (Fazenda São José): REMANESCENTE (R.2) DA FAZENDA SÃO JOSÉ, ZONA RURAL DA VILA DE PIRANGAÍ, 5º DISTRITO DE RESENDE/RJ:** o imóvel avaliado consiste em 4,84 hectares de terra (ou 1 alqueire, para usar de outro referencial), como porção contígua às demais áreas também objeto de avaliação nestes autos (Fazendas Lage e Ribeirão) – de modo que é difícil precisar os limites territoriais de cada qual em relação ao todo, tal como declarado pelo sr. Venâncio; sendo a localização de todas elas, não obstante, possível de ser referenciada com base nas seguintes coordenadas geográficas: -22,5766160, -44,5455140, legíveis por aplicativos de GPS como Google Maps e Google Earth; que as benfeitorias existentes nos domínios das terras envolvidas (com averbações consignadas somente em relação à Fazenda Lage, porém inexistindo registro quanto às Ribeirão e São José) – e que foram apontadas em diligência pelo proprietário – já foram regularmente objeto de avaliação nestes autos, conforme Evento 435, e consideradas também pelo exequente em manifestação acostada no Evento 414, Fl. 645 a 678, p. 477 e ss; tendo outras eventuais delas sido desconsideradas porque de verificação tornada inviável ante a precariedade de acesso, combinada ao fato de não agregarem valor relevante à formação do valor de mercado do imóvel em si (fator de comercialização baixo inerente de edificações simples em imóveis rurais); importando registrar que outras antes existentes, principalmente as mencionadas no registro relativo à Fazenda Lage foram desconstruídas ao longo dos anos; **DESCRIÇÃO: Matrí-**

**cula nº 4369**, Cartório do 4º Ofício de Resende (**anterior matrícula nº 2013, 1º Ofício**) “Área de terra com 4,84 ha (quatro hectares e oitenta e quatro ares), designada como Remanescente 2 (R.2), parte de uma ilha, desmembrada de maior porção, do imóvel denominado “Fazenda São José”, situado na Vila de Pirangaí, 5º distrito deste município, a qual possui as seguintes características, medidas e confrontações: comeca no ponto 3, situado na interseção da curva de nível 468 com a cerca de divisa do imóvel, que tem como confrontante as terras de propriedade de Furnas – Centrais Elétricas S/A, adquiridas dos herdeiros de Misael Antônio de Araújo; segue, pela curva de nível 468, na direção nordeste sofrendo deflexão à sudeste, confrontando com a área do Reservatório até o ponto 4, situado na interseção da curva de nível 468 com a cerca de divisa do imóvel, que tem como confrontante as terras de propriedade de Furnas – Centrais Elétricas S/A, adquiridas dos herdeiros de Misael Antônio de Araújo; segue, defletindo à direita, pela referida cerca, numa distância de 656,00m confrontando com as aludidas terras até o ponto 3, início da presente descrição.” Assim, AVALIO o imóvel acima descrito e a corresponde fração ideal de terreno em **R\$ 32.900,00 (trinta e dois mil e novecentos reais)**. De acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 4369 e registrado em nome de Percival Duizit Carneiro casado com Nelia Carvalho Carneiro; Julcyr Duizit Carneiro casado com Norma Maria Stagi Carneiro; Antônio Venâncio Carneiro Júnior casado com Elda Maria Stagi Carneiro e Nilton Gastão casado com Maria Ignês Gastão; sendo informado no evento 521, a arrematação de  $\frac{1}{4}$  do imóvel, constando os seguintes gravames: 1) R-5: Penhora de  $\frac{1}{4}$  do imóvel, determinada pelo Juízo da 1ª Vara Federal, processo nº 000309-91.2001.4.02.5109, movida por CEF – Caixa Econômica Federal em face de Antonio Venancio Carneiro Junior; 2) R-6: Penhora de  $\frac{1}{4}$ , por determinado do Juízo da 1ª Vara Federal, processo nº 000309-91.2001.4.02.5109, movida por CEF – Caixa Econômica Federal em face de Nilton Gastão; 3) AV-7: Indisponibilidade, expedido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região-RJ, Seção Judiciária do Rio de Janeiro – RJ – Vara Única de Resende- RJ, extraída dos autos nº 00008202620004025109, fração ideal correspondente a 1/3 do imóvel, de propriedade de Antônio Venâncio Carneiro Junior; 4) R-8: Penhora por determinação do Juízo da 1ª Vara Cível de Resende, processo nº 0008849-59.2016.8.19.0045, movido por Esmeraldida de Jesus Ramalho Traça em face de Antônio Venâncio Carneiro Junior e sua esposa Elda Maria Stagi Carneiro; 5) R-9: Penhora oriunda do presente feito.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO – matrícula 4376 (Fazenda Lage): FAZENDA LAGE, ZONA RURAL DA VILA DE PIRANGAÍ, 5º DISTRITO DE RESENDE/RJ:** o imóvel avaliado consiste em 38,72 hectares de terra (ou 8 alqueires, para usar de outro referencial), como porção contígua às demais áreas também objeto de avaliação nestes autos (Fazendas São José e Ribeirão) – de modo que é difícil precisar os limites territoriais de cada qual em relação ao todo; sendo a localização de todas elas, não obstante, possível de ser referenciada com base nas seguintes coordenadas geográficas: -22,5766160, -44,5455140, legíveis por aplicativos de GPS como Google Maps e Google Earth; que as benfeitorias existentes nos domínios das terras envolvidas (com averbações consignadas somente em relação à Fazenda Lage, porém inexistindo registro quanto às Ribeirão e São José) – e que foram apontadas em diligência pelo proprietário – já foram regularmente objeto de avaliação nestes autos, conforme Evento 435, e consideradas também pelo exequente em manifestação acostada no Evento 414, fl. 645 a 678, p. 477 e ss; tendo outras eventuais delas sido desconsideradas porque de verificação tornada inviável ante a precariedade de acesso, combina-

da ao fato de não agregarem valor relevante à formação do valor de mercado do imóvel em si (fator de comercialização baixo inerente de edificações simples em imóveis rurais); importando registrar que outras antes existentes, principalmente as mencionadas no registro relativo à Fazenda Lage foram desconstruídas ao longo dos anos; **DESCRIÇÃO: Matrícula nº 4376**, Cartório do 4º Ofício de Resende (*anterior matrícula nº 1203, 1º Ofício*) “Parte ideal com a área de **38-72-00 Ha** (trinta e oito hectares e setenta e dois ares) da Fazenda Lage, situada em zona rural do 5º distrito deste município, que no seu todo possui 185-46-00 Ha e confronta com José de Almeida Paiva Filho, João Cândido Dias, Mizael Antônio Araújo e quem mais de direito (...).” Assim, AVALIO o imóvel acima descrito e a corresponde fração ideal de terreno em **R\$ 263.400,00 (duzentos e sessenta e três mil e quatrocentos reais)**. De acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 4376 e registrado em nome de Percival Duizit Carneiro e sua mulher Neila de Carvalho Carneiro; Nilton Gastão e sua mulher Maria Ignez Carneiro Gastão e Antônio Venâncio Carneiro Júnior e sua mulher Elda Maria Stagi Carneiro, constando os seguintes gravames: 1) AV-1: Hipoteca em favor do Banco do Brasil; 2) R-3: Penhora por determinação do Juízo da Comarca desta Comarca, processo nº 0000820-26.2000.4.02.5109, 2) R-3: Penhora por determinação do Juízo da Vara Federal desta Comarca, processo nº 0000820-26.2000.4.02.5109; movida por CEF – Caixa Econômica Federal em face de Antônio Venâncio Carneiro Junior e Nilton Gastão; 3) AV-5: Indisponibilidade, extraída dos autos 00008202620004025109, expedida pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região - RJ, Seção Judiciária do Rio de Janeiro – RJ – Vara Única de Resende – RJ, correspondente a 1/3 do imóvel, de propriedade de Antônio Venâncio Carneiro Junior; 4) R-6: Penhora de 1/3, por determinação do Juízo da 1ª Vara de Resende, processo nº 0008849-59.2016.8.19.0045, movida por Esmeraldina de Jesus Ramalho Traça em face de Antônio Venâncio Carneiro Junior; 5) R-7: Penhora oriunda do presente feito.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO matrícula 4377 (Fazenda Ribeirão): ÁREA REMANESCENTE DA FAZENDA RIBEIRÃO, ZONA RURAL DA VILA DE PIRANGAÍ, 5º DISTRITO DE RESENDE/RJ:** o imóvel avaliado consiste em 24,52 hectares de terra (ou 5,07 alqueires, aproximadamente, para usar de outro referencial métrico), como porção contígua às demais áreas também objeto de avaliação nestes autos (Fazendas Lage e São José) – de modo que é difícil precisar os limites territoriais de cada qual em relação ao todo; sendo a localização de todas elas, não obstante, possível de ser referenciada com base nas seguintes coordenadas geográficas: -22,5766160, -44,5455140, legíveis por aplicativos de geolocalização como Google Maps e Google Earth; que as benfeitorias existentes nos domínios das terras envolvidas (com averbações consignadas somente em relação à Fazenda Lage, porém inexistindo registro quanto as Ribeirão e São José) – e que foram apontadas em diligência pelo proprietário – já foram regularmente objeto de avaliação nestes autos, conforme Evento 435, e consideradas também pelo exequente em manifestação acostada no Evento 414, Fl. 645 a 678, p. 477 e ss; tendo outras eventuais delas sido desconsideradas porque de verificação tornada inviável ante a precariedade de acesso, combinada ao fato de não agregarem valor relevante à formação do valor de mercado do imóvel em si (fator de comercialização baixo inerente de edificações simples em imóveis rurais); importando registrar que outras antes existentes, principalmente as mencionadas no registro relativo à Fazenda Lage foram desconstruídas ao longo dos anos; **I – DESCRIÇÃO: Matrícula nº 4377**, Cartório do 4º Ofício de Resende (*anterior matrícula nº 1204, 1º Ofício*) “Área remanescente da Fazenda Ribeirão, (gleba nº 5), designada por R-11- par-

te de uma ilha, com **24,52 Ha** (vinte e quatro hectares e cinquenta e dois ares), situado em zona rural da Vila de Pirangaí, 5º Distrito deste município com as seguintes características e confrontações: Começa no ponto A, situado na interseção da curva de nível 468 com acerca de divisa do imóvel, que tem como confrontante as terras de propriedade de Furnas Centrais Elétricas S/A, adquiridas de René Theodoro Rezende: segue pelo cerca na direção sudeste, numa distância de 656,00 m, confrontando com as aludidas terras até o ponto B, situado na interseção da cerca com a curva de nível 468, segue, defletindo à direita, pela curva de nível 468, confrontando com a área do Reservatório até o ponto A, início da presente descrição.” Assim, AVALIO o imóvel acima descrito e a corresponde fração ideal de terreno em **R\$ 166.800,00 (Cento e sessenta e seis mil e oitocentos reais)**. De acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 4377 e registrado em nome de Percival Duizit Carneiro e sua mulher Neila de Carvalho Carneiro; Nilton Gastão e sua mulher Maria Ignez Carneiro Gastão e Antônio Venâncio Carneiro Junior e sua mulher Elda Maria Stagi Carneiro. Constando os seguintes gravames: 1) R-3: Penhora por determinação do Juízo de Direito da Vara Federal desta Comarca, processo nº 0000820-26.2000.4.02.5109, movida por CEF – Caixa Econômica Federal em face de Antônio Venâncio Carneiro Junior e Nilton Gastão; 2) AV-6: Indisponibilidade, extraída dos autos nº 00008202620004025109, expedido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região – SP, Seção Judiciária do Rio de Janeiro – RJ – Vara Única de Resende, correspondente a 1/3 do imóvel de propriedade de Antônio Venâncio Carneiro Junior; 3) AV-7: Consignação CAR: Nos termos da Carta de Arrematação expedida em 16/04/2019 pelo Juízo da 1ª Vara Federal desta cidade, homologada em 06/10/2022, instruída pelo Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, protocolados sob o nº 9278 em 13/03/2024, fica averbado: Área total: 24,2425 há; Área remanescente de vegetação nativa: 5,2631; Área de reserva legal: 3,1581; Área de uso consolidado: 17,2659; 4) R-8: Arrematação de 1/3 do imóvel, expedida em 16/04/2019 pelo Juízo da 1ª Vara Federal desta cidade, extraída dos autos do processo nº 0000820-26.2000.4.02.5109, transmitente Antônio Venâncio Carneiro Junior e sua mulher Elda Maria Stagi Carneiro e arrematante Sander Anderson Araujo de Souza convivente em união estável com Kezia Conceição Portugal Pires; 5) R-11: Compra e Venda de 1/3 do imóvel, tendo como transmitente Sander Ardenson Araujo de Souza e sua esposa Kezia Conceição Portugal Pires e adquirente: Alambari Empreendimentos e Participações LTDA; 6) R-12: Arrematação de 1/3 do imóvel, expedida em 16/04/2019 pelo Juízo da 1ª Vara Federal e Juizado Especial Federal Adjunto Criminal, desta cidade, extraída do processo nº 0000820-26.2000.4.02.5109, transmitente: Nilton Gastão e sua mulher Maria Ignez Carneiro Gastão e arrematante: Marcel Rodrigues Teixeira casado com Marcelle de Oliveira Francis Teixeira; 7) R-13: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com o que consta no Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR), existem débitos no valor de R\$ 56,00 (Nº CCIR 75797203259). Os créditos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública,

suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Será de inteira responsabilidade do arrematante o levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, FATMA, INCRA, assim como de direitos e deveres constantes das especificações; cabendo ao arrematante obter as informações atinentes, bem como adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias, se necessário for. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site [www.rymerleilos.com.br](http://www.rymerleilos.com.br), desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleilos.com.br](http://www.rymerleilos.com.br), na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e um dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e seis.