

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE CAMPO GRANDE

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por BANCO BRADESCO S.A. em face de TRANSTERRA CONSTRUÇÕES LTDA e MARCO ANTONIO ALMEIDA DELGADO (Processo nº 0055334-25.2016.8.19.0205), na forma abaixo:

A Dra. MANUELA CELESTE TOMASI, Juíza de Direito na Segunda Vara Cível Regional de Campo Grande, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a TRANSTERRA CONSTRUÇÕES LTDA, através de seu representante legal e MARCO ANTONIO ALMEIDA DELGADO, de que no dia **17/08/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der a partir de 70% do valor da avaliação, ou no dia **20/08/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 891 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 246, descrito e avaliado às fls. 377, em 07/11/2025. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Rua Axinim, 30, Ap. 202, Cosmos, Freguesia de Campo Grande/RJ. Segundo o Registro do Imóvel matrícula 11223, o mesmo tem 56,76 m² de área construída. Trata-se de imóvel urbano, o qual, segundo a VISTORIA realizada, encontra-se inserido em rua principal, região com pontos comerciais e industriais, possui asfaltamento e calçamento no logradouro e no passeio; possui redes pluviais e de saneamento básico canalizadas; possui rede de água potável no logradouro; possui rede de energia elétrica e iluminação pública; possui serviço de transporte público urbano, possui prestação de serviço público ou posto à disposição de coleta de lixo, entrega de correspondência, telefonia, TV por assinatura; região com baixo padrão construtivo. Para a elaboração deste trabalho, foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado" a partir de pesquisas junto às corretoras de imóveis na respectiva área, assim como sites especializados. Tendo em vista a pesquisa comparativa realizada, bem como todos os fatores que influenciam no valor de mercado, como padrão de construção e localização, fixo o VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL em R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais), atualizado em **R\$ 122.161,90 (cento e vinte e dois mil, cento e sessenta e um reais e noventa centavos)**. De acordo com o 12º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito ao uso de 1 vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 11223 e registrado em nome de Transterra Construções Ltda ME, constando os seguintes gravames: 1) Av-2: Existência de execução oriunda do presente feito; 2) Av-3: Existência da execução perante o Juízo da 6ª Vara Cível Regional de Campo Grande – processo nº 0054664-84.2016.8.19.0205, movida pelo Banco Bradesco S.A. em face de Transterra Construções Ltda ME e Marcos Antônio Almeida Delgado; 3) Av-4: Existência da execução em trâmite perante o Juízo da 3ª Vara Regional de Campo Grande – processo nº 0001432-26.2017.8.19.0205, movida pelo Banco Bradesco S.A em face de Transterra Construções Ltda ME e Antônio Almeida Delgado; 4) Av-5: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Barra Mansa – RJ, extraída dos autos da ação nº 01020023620165010551. De acordo com a Certidão de Elementos

Cadastrais, o imóvel possui 57 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (FRE 3266078-9). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 434,31, referentes aos exercícios de 2023 a 2025 (Nº CBMERJ: 5124133-9). 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 preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constante no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel encontrar-se tombado caberá ao arrematante observar a legislação vigente, principalmente no que se refere à conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição de uso do imóvel, inclusive restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras. 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, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site em até 72 horas de antecedência e habilitados até o momento do leilão. Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. Nos termos do Artigo 895, incisos I e II, os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. A apresentação da proposta não suspende o leilão, nos termos do Artigo 895, § 6º do CPC. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o próprio imóvel arrematado. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei. Os lances à vista deverão ser efetuados exclusivamente no site do Leiloeiro (www.rymerleiloes.com.br), sendo vencedor aquele que oferecer o maior valor. 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, além da comissão do leiloeiro, 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, ficando o arrematante remisso impedido de participar de novos leilões. A comissão do

Leiloeiro, na proporção de 5% sobre o valor da arrematação, também será devida na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.rymerleiloes.com.br), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Os leilões poderão, a critério do Leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site *rymerleiloes.com.br*. Entretanto, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão, havendo ou não transmissão do ato. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrendimento. – 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 e no sítio do leiloeiro público: www.rymerleiloes.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 quatro dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis.