

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, COM PRAZO DE 5 DIAS, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO EMPRESARIAL JOÃO FORTES ENGENHARIA (“Recuperandas”) (PROCESSO Nº 0085645-87.2020.8.19.0001), NA FORMA ABAIXO:

A EXMA. SRA. DRA. CAROLINE ROSSY BRANDAO FONSECA, Juíza de Direito da 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, FAZ SABER, a quem possa interessar, que, por este Edital, torna público que procederá à alienação judicial de unidade produtiva isolada (“UPI”) das Recuperandas, nos termos dos artigos 60, parágrafo único, 66, 66-A, 141, II e 142, I da Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 c/c o artigo 882, do Código de Processo Civil, conforme determinado na decisão de fls. 133.781/133.806 da Recuperação Judicial, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido, sob a modalidade de leilão eletrônico, o qual obedecerá às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial.

Data: 08/10/2026, às 12:00 horas, pelo preço mínimo de R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais).

- 1. DO LEILÃO:** o leilão será realizado através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br).
- 2. OBJETO DA ALIENAÇÃO:** UPI VEREADOR DUQUE ESTRADA, compreendendo pelos imóveis situados na Rua Vereador Duque Estrada, nº 253, Santa Rosa, Niterói – RJ, descrito e caracterizado na matrícula nº 16.306 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, cadastrado junto à Prefeitura do Município do Niterói sob o nº 018022-4 e no FUNESBOM através do CBMERJ nº 1157723-6; Rua Desembargador Felício Panza, nº 22, Santa Rosa, Niterói – RJ, descrito e caracterizado nas matrículas nºs 11.160 e 11.161 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, cadastrado junto à Prefeitura do Município do Niterói sob os nºs 009531-5 e 024297-4 e no FUNESBOM através dos CBMERJ nº 2423689-5; Travessa Marechal Faustino, nº 17, Santa Rosa, Niterói – RJ, descrito e caracterizado na matrícula nº 11.706 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, cadastrado junto à Prefeitura do Município do Niterói sob o nº 017893-9 e no FUNESBOM através dos CBMERJ nº 1565522-8; Rua Dr. Martins Torres, nº 121, Santa Rosa, Niterói - RJ, descrito e caracterizado na matrícula nº 16.366 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, cadastrado junto à Prefeitura do Município do Niterói sob o nº 009254-4 e no FUNESBOM através do CBMERJ nº 1152865-0; Rua Dr. Martins Torres, nº 125, Santa Rosa, Niterói - RJ, descrito e caracterizado na matrícula nº 20.099 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, cadastrado

junto à Prefeitura do Município do Niterói sob o nº 009284-1 e no FUNESBOM através do CBMERJ nº 1152879-1; Rua Dr. Martins Torres, nº 129, Santa Rosa, Niterói - RJ, descrito e caracterizado na matrícula nº 8 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, cadastrado junto à Prefeitura do Município do Niterói sob o nº 017920-0 e no FUNESBOM através do CBMERJ nº 1157672-5.

3. LANCE MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO:

3.1 Os interessados na aquisição da UPI VEREADOR DUQUE ESTRADA, deverão observar o lance mínimo, pelo preço de **R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais)**, conforme determinado, às fls. 133.802.

3.2 A arrematação far-se-á à vista.

3.3 O Arrematante deverá efetuar o pagamento do preço, por intermédio de guia de depósito judicial vinculada a este feito e Juízo da 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital junto ao Banco do Brasil.

4. COMISSÃO DO LEILOEIRO: O licitante vencedor efetuará o pagamento da remuneração do leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, à vista, conforme disposto no art. 7º, da Resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ e do art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932.

5. DAS CERTIDÕES DE REGISTRO DOS IMÓVEIS

5.1 De acordo com o Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, o imóvel situado na Rua Vereador Duque Estrada, nº 253, Santa Rosa, Niterói – RJ, encontra-se matriculado sob o nº 16.306 e registrado em nome de JFE 74 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

5.2 De acordo com o Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, o imóvel situado na Rua Desembargador Felício Panza, nº 22, Santa Rosa, Niterói – RJ, encontra-se matriculado sob o nº 11.160 e registrado em nome de JFE 74 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

5.3 De acordo com o Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, o imóvel constituído pelo Lote nº 13, da Quadra A, com frente para a Travessa Augusto Paulo, Santa Rosa, Niterói – RJ, encontra-se matriculado sob o nº 11.161 e registrado em nome de JFE 74 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

5.4 De acordo com o Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, o imóvel situado na Travessa Marechal Faustino, nº 17, Santa Rosa, Niterói – RJ, encontra-se matriculado sob o nº 11.706 e registrado em nome de JFE 74 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

5.5 De acordo com o Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, o imóvel situado na Rua Dr. Martins Torres, nº 121, Santa Rosa, Niterói – RJ, encontra-se matriculado sob o nº 16.366 e registrado em nome de JFE 74 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

5.6 De acordo com o Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, o imóvel situado na Rua Dr. Martins Torres, nº 125, Santa Rosa, Niterói – RJ, encontra-se

matriculado sob o nº 20.099 e registrado em nome de JFE 74 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

- 5.7 De acordo com o Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, o imóvel situado na Rua Dr. Martins Torres, nº 129, Santa Rosa, Niterói – RJ, encontra-se matriculado sob o nº 8 e registrado em nome de JFE 74 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

6. DOS DÉBITOS DE IPTU

- 6.1 De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal de Niterói, o imóvel situado na Rua Vereador Duque Estrada, nº 253, Santa Rosa, Niterói – RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Niterói sob o nº 018022-4 e de acordo certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2017 a 2020, 2022, 2023 e de 2026, no valor de R\$ 25.569,96, mais acréscimos legais.
- 6.2 De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal de Niterói, o imóvel situado na Rua Desembargador Felício Panza, nº 22, Santa Rosa, Niterói – RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Niterói sob o nº 009531-5 e de acordo certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 a 2020, 2022, 2023 e 2026, no valor de R\$ 41.013,37, mais acréscimos legais.
- 6.3 De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal de Niterói, o imóvel constituído pelo Lote nº 13, da Quadra A, com frente para a Travessa Augusto Paulo, Santa Rosa, Niterói – RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Niterói sob o nº 024297-4 e de acordo certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 a 2022, no valor de R\$ 10.368,68, mais acréscimos legais.
- 6.4 De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal de Niterói, o imóvel situado na Travessa Marechal Faustino, nº 17, Santa Rosa, Niterói – RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Niterói sob o nº 017893-9 e de acordo certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 a 2018, 2022, 2023, 2025 e 2026, no valor de R\$ 35.526,87, mais acréscimos legais.
- 6.5 De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal de Niterói, o imóvel situado na Rua Dr. Martins Torres, nº 121, Santa Rosa, Niterói - RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Niterói sob o nº 009254-4 e de acordo certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 a 2020 e 2022, no valor de R\$ 17.677,49, mais acréscimos legais.
- 6.6 De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal de Niterói, o imóvel situado na Rua Dr. Martins Torres, nº 125, Santa Rosa, Niterói - RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Niterói sob o nº 009284-1 e de acordo certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 a 2020, 2022 e 2023, no valor de R\$ 14.129,28, mais acréscimos legais.
- 6.7 De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal de Niterói, o imóvel situado na Rua Dr. Martins Torres, nº 129, Santa Rosa, Niterói - RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Niterói sob o nº 017920-0 e

de acordo certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 a 2020, 2022 e 2026, no valor de R\$ 24.082,13, mais acréscimos legais.

7. DOS DÉBITOS DE TAXA DE SERVIÇOS ESTADUAIS DE PREVENÇÃO E EXTINÇÃO DE INCÊNDIOS

- 7.1 Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel situado na Rua Vereador Duque Estrada, nº 253, Santa Rosa, Niterói – RJ, cadastrado no CBMERJ sob o nº 1157723-6, apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 1.502,32.
- 7.2 Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel situado na Rua Desembargador Felício Panza, nº 22, Santa Rosa, Niterói – RJ, cadastrado no CBMERJ sob o nº 2423689-5, apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 1.201,80.
- 7.3 Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel situado na Travessa Marechal Faustino, nº 17, Santa Rosa, Niterói – RJ, cadastrado no CBMERJ sob o nº 1565522-8, apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 1.201,80.
- 7.4 Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel situado na Rua Dr. Martins Torres, nº 121, Santa Rosa, Niterói - RJ, cadastrado no CBMERJ sob o nº 1152865-0, apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 1.201,80.
- 7.5 Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel situado na Rua Dr. Martins Torres, nº 125, Santa Rosa, Niterói - RJ, cadastrado no CBMERJ sob o nº 1152879-1, apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 901,29.
- 7.6 Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel situado na Rua Dr. Martins Torres, nº 129, Santa Rosa, Niterói - RJ, cadastrado no CBMERJ sob o nº 1157672-5, apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 1.502,32.

8. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO – FLS. 122635/122667

Ativos Identificados - Trata-se de lotes residenciais contíguos localizados na Rua Vereador Duque Estrada, 253, Rua Desembargador Felício Panza, 22, Travessa Marechal Faustino, 17, e Rua Dr. Martins Torres, 121, 125 e 129, Santa Rosa - Niterói/RJ. Juntos somam, de acordo com as informações passadas pela administração da empresa, 2.465,75m². O Terreno - O terreno identificado como de propriedade da JFE 74, empresa do Grupo João Fortes Engenharia, é composto por várias matrículas relativas as unidades residenciais existentes no local. Conforme imagem fornecida pelo solicitante, com demarcação das matrículas, os lotes contíguos legalizados somam a área de avaliação, conforme informações passadas pela administração da empresa, de 2.465,75m². Os lotes têm topografia regular, solo seco e testada ao nível dos logradouros de acesso. Após o remembramento dos lotes, a área terá acesso pelas ruas Vereador Duque Estrada, Desembargador Felício Panza, Travessa Marechal Faustino e Rua Dr. Martins Torres.

Zoneamento - O imóvel está inserido em zoneamento Praias da Baía fração urbana SR 04; Taxa de ocupação 50%; Cota de densidade = 10. Vale ressaltar que, na data-base da avaliação, existiam benfeitorias implementadas no referido terreno. O presente trabalho teve como objetivo mensurar o valor do terreno considerando a inexistência de benfeitorias. Dessa forma, o resultado do presente laudo de avaliação considera o terreno livre e sem benfeitorias. Conclusão - Com base nas análises realizadas na data-base de setembro de 2025, apresenta um resumo dos resultados encontrados: Método Involutivo – Valor de venda: R\$ 4.390.000,00. Método Comparativo Direto – Valor de venda: 2.900.000,00.

9. DA AUSÊNCIA DE SUCESSÃO DO ARREMATANTE

9.1 A alienação será realizada livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, na forma do art. 141, II, da Lei 11.101 / 2005.

10. DOS RECURSOS:

10.1 Constam em andamento junto ao processo de Recuperação Judicial os seguintes Agravos de Instrumento:

- I.** Processo nº 0007507-36.2025.8.19.0000, interposto por Banco do Brasil SA;
- II.** Processo nº 0017839-33.2023.8.19.0000, interposto por Banco do Brasil SA;
- III.** Processo nº 0006753-65.2023.8.19.0000, interposto por Banco Bradesco SA;
- IV.** Processo nº 0005112-42.2023.8.19.0000, interposto por Caixa Econômica Federal – CEF.

11. REQUISITOS ESSENCIAIS DO LEILÃO:

- 11.1** O leilão será celebrado em caráter "AD CORPUS", no estado de conservação em que se encontra o imóvel, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do bem.
- 11.2** A UPI VEREADOR DUQUE ESTRADA será alienada, em sua totalidade, resultando na transferência da integralidade do acervo existente nos endereços supracitados, incluindo e se traduzindo em aquisição originária.
- 11.3** 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 e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste leilão.
- 11.4** Deverá o arrematante verificar as respectivas documentações imobiliárias correspondentes, disponibilizadas site do Leiloeiro Jonas Rymer (www.rymerleiloes.com.br), cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.
- 11.5** As medidas, características e confrontações do imóvel constantes deste edital foram extraídas dos registros imobiliários, do laudo de avaliação e dos demais documentos acostados aos autos, não sendo de responsabilidade do Leiloeiro ou da Recuperandas qualquer divergência que venha a ser posteriormente constatada.

- 11.6** O leilão poderá, a critério do Leiloeiro, ser transmitido em tempo real por meio do sítio eletrônico www.rymerleiloes.com.br, ficando desde já estabelecido que eventuais falhas técnicas, interrupções totais ou parciais da transmissão, indisponibilidade temporária de áudio ou vídeo, ou quaisquer problemas relacionados à transmissão do certame não ensejarão sua suspensão, invalidação, anulação ou adiamento, permanecendo válidos todos os atos regularmente praticados.
- 11.7** Durante a realização do certame, os interessados deverão acompanhar diretamente a plataforma eletrônica do Leiloeiro, observando a dinâmica de oferta de lances e a contagem regressiva para encerramento do leilão, independentemente da existência ou não de transmissão em tempo real.
- 11.8** As datas de vencimento eventualmente consignadas nas guias de depósito judicial deverão ser desconsideradas, cabendo ao arrematante observar os prazos de pagamento estabelecidos neste edital, os quais prevalecerão para todos os fins.
- 11.9** A participação no leilão implica plena ciência e integral concordância com todas as disposições constantes deste edital e das condições de venda estabelecidas para o certame.
- 11.10** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, não sendo admitido arrependimento, desistência ou cancelamento por parte do proponente.
- 11.11** Assinado o Auto de Arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, independentemente da existência de recursos ou ações de qualquer natureza, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil.
- 11.12** O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações do devedor, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, uma vez que está sendo realizada a venda com observância do disposto no art. 141 e no art. 142, na forma do parágrafo único, do art. 60, da Lei n.º 11.101/05 e artigo 133, §1º, II do CTN.
- 11.13** Ao arrematante compete requerer, aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas, e baixas dos débitos tributários, porventura existentes sobre o bem arrematado.
- 11.14** Será de inteira responsabilidade do arrematante o levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INEA, 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.
- 11.15** Se por qualquer motivo não concretizar a arrematação do lance vencedor, serão convocados os ofertantes remanescentes, por ordem de classificação, a fim de que ratifiquem seus respectivos lances e assim seja lavrado o auto de leilão para apreciação do Juízo, conforme preceitua o art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ.

11.16 Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do valor do lance integral no prazo previsto, poderá ser aplicada pelo Juízo, multa de 20% sobre o valor do lance, como medida punitiva-educativa, a qual se reverterá em favor das Recuperandas, sem prejuízo do pagamento da comissão do Leiloeiro e responderá pelas despesas processuais respectivas, além de perder em favor das Recuperandas, o valor eventualmente já pago, bem como a comissão paga ao leiloeiro. Ficando impedido de participar de novos leilões judiciais, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil.

11.17 Ficam neste ato intimados da realização do leilão, as Recuperandas, credores e demais interessados na Recuperação Judicial, os eventuais coproprietários, usufrutuários, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

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. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, aos dezessete dias do mês de agosto de 2026.