JUIZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por JOSE LUIZ VIEIRA DA SILVA em face de CONSTRUTORA ROCHA SOBRINHO LTDA e LIBRA ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA (Processo nº 0022885-22.2008.8.19.0002 – antigo 2008.002.022662-1), na forma abaixo:

A Dra. JULIANE MOSSO BEYRUTH DE FREITAS GUIMARAES, Juíza de Direito na Sétima Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a CONSTRUTORA ROCHA SOBRINHO LTDA e LIBRA ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA, através de seus representantes legais, de que no dia **19/05/2025**, 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, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **22/05/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der independente da avaliação, os imóveis penhorados à fl. 189, descritos e avaliados às fls. 583, 435/436, 438/439, 441/442 e 444/445. **(Fls. 583 – 26/11/2020) LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Casa nº 02 da Rua Altair Bittencourt Guimarães no. 37 (atual Retiro Saudoso), matriculada junto ao 8º Ofício de Justiça de Niterói sob o nº 19.603, inscrita na PMN sob o no 191809-3. **IMÓVEL:** casa de uso residencial construída em condomínio de casas formada por sala, dois quartos, cozinha, banheiro e pequena área de serviço, construída em dois andares, com pisos e revestimentos cerâmicos, paredes emassadas e esquadrias. Condomínio com porteiro eletrônico, protegido por portão de ferro automático. Localizado em rua de calçamento asfáltico, rua afastada das principais linhas de transporte e próxima à áreas de comunidades considerada área de risco. Certifico ainda que a referida casa serve hoje como sede da administração do condomínio, estando em elevado estado de uso e conservação. Sendo assim, atribuo o valor médio do imóvel em R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), atualizado em **R\$ 120.273,41 (cento e vinte mil, duzentos e setenta e três reais e quarenta e um centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 19.603 e registrado em nome de Construtora Rocha Sobrinho Ltda, constando no R.3 Hipoteca em favor de Lima Administradora de Consórcios Ltda e no R.4 Penhora por determinação do Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos do processo nº RT 486-2002-244-01-00-2, movido por Geraldo da Silva em face de Construtora Rocha Sobrinho Ltda. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2001 a 2025 no valor de R\$ 29.515,43, mais acréscimos legais (Inscrição: 1918093). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios (Nº CBMERJ: 1970090-5). **(Fls. 441/442 – 29/05/2021) LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Objeto da Avaliação: imóvel residencial constituído de sala, cozinha, WC, área de serviço, escada interna de acesso ao pavimento superior (duplex) com hall, dois quartos, banheiro, com direito ao estacionamento de um veículo, sem local exclusivo, de uso condominial, casa 14 no Condomínio de Casas Residenciais situado na Rua Altair

Bittencourt Guimarães - Cubango, Niterói, RJ, inscrito na PMN sob o nº 185.623-6, RGI mat. 20.660, ficha 001 do cartório do 8º ofício de Niterói. Condomínio de casas: com área comum aberta, arborizada e com piscina, com portão de garagem e pedestre de ferro tipo grade, com porteiro eletrônico, com 26 casas. Localizado em rua asfaltada, serviço de transporte público. Considerações finais: a casa encontra-se interditada desde as chuvas de 2010 que assolaram a cidade, conforme informação da moradora, Sra. Adelaide. Valor que atribuo ao imóvel: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), atualizado em **R\$ 115.394,70 (cento e quinze mil, trezentos e noventa e quatro reais e setenta centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 20.660 e registrado em nome de Construtora Rocha Sobrinho Ltda, constando no R.4 Hipoteca a Libra Administradora de Consórcios Ltda. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2014 e de 2020 a 2022 no valor de R\$ 4.575,29, mais acréscimos legais (Inscrição: 2009413). 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\$ 661,54, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2890042-1). **(Fis. 444/445) LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Objeto da Avaliação: imóvel residencial constituído de sala, cozinha, WC, área de serviço, escada interna de acesso ao pavimento superior (duplex) com hall, dois quartos, banheiro, com direito ao estacionamento de um veículo, sem local exclusivo, de uso condominial, casa 18 no Condomínio de Casas Residenciais situado na Rua Altair Bittencourt Guimarães - Cubango, Niterói, RJ, inscrito na PMN sob o nº 185.623-6, RGI mat. 20.664, ficha 001 do cartório do 8º ofício de Niterói. Condomínio de casas: com área comum aberta, arborizada e com piscina, com portão de garagem e pedestre de ferro tipo grade, com porteiro eletrônico, com 26 casas. Localizado em rua asfaltada, serviço de transporte público. Considerações finais: a casa encontra-se interditada desde as chuvas de 2010 que assolaram a cidade, conforme informação da moradora, Sra. Adelaide. Valor que atribuo ao imóvel: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), atualizado em **R\$ 115.394,70 (cento e quinze mil, trezentos e noventa e quatro reais e setenta centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 20.664 e registrado em nome de Construtora Rocha Sobrinho Ltda, constando no R.4 Hipoteca em favor de Libra Administradora de Consórcios Ltda. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2011 a 2022 no valor de R\$ 15.032,34, mais acréscimos legais (Inscrição: 2009454). 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\$ 661,54, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2456656-4). **(Fis. 438/439 – 29/05/2021) LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Objeto da Avaliação: imóvel residencial constituído de sala, cozinha, WC, área de serviço, escada interna de acesso ao pavimento superior (duplex) com hall, dois quartos, banheiro, com direito ao estacionamento de um veículo, sem local exclusivo, de uso condominial, casa 19 no Condomínio de Casas Residenciais situado na Rua Altair Bittencourt Guimarães - Cubango, Niterói, RJ, inscrito na PMN sob o nº 185.623-6, RGI mat. 20.665, ficha 001 do cartório do 8º ofício de Niterói. Condomínio de casas: com área comum aberta, arborizada e com piscina, com portão de garagem e pedestre de ferro tipo grade, com porteiro eletrônico, com 26 casas. Localizado em rua asfaltada, serviço de transporte público. Considerações finais: a casa encontra-se interditada desde as chuvas de 2010 que assolaram a cidade, conforme informação

da moradora, Sra. Adelaide. Valor que atribuo ao imóvel: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), atualizado em **R\$ 115.394,70 (cento e quinze mil, trezentos e noventa e quatro reais e setenta centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 20.665 e registrado em nome de Construtora Rocha Sobrinho Ltda, constando no R.4 Hipoteca em favor de Libra Administradora de Consórcios Ltda. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2002 a 2025 no valor de R\$ 32.579,71, mais acréscimos legais (Inscrição: 2009462). 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\$ 661,54, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2456719-0). **(Fis. 435/436 – 29/04/2021) LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Objeto da Avaliação: imóvel residencial constituído de 01 sala, cozinha, 02 quartos, 02 banheiros com direito ao estacionamento de um veículo, sem local exclusivo, casa 24 no Condomínio de Casas Residenciais situado na Rua Altair Bittencourt Guimarães - Cubango, Niterói, RJ, inscrito na PMN sob o nº 185.623-6, RGI mat. 20.668, ficha 001 do cartório do 8º ofício de Niterói. Condomínio de casas: com área comum aberta, arborizada e com piscina, com portão de garagem e pedestre de ferro tipo grade, com porteiro eletrônico, com 26 casas. Localizado em rua asfaltada, serviço de transporte público. Apartamento: casa com sala, 02 quartos, cozinha e 02 banheiros. Valor: Atribuo ao imóvel o valor de 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), atualizado em **R\$ 179.502,87 (cento e setenta e nove mil, quinhentos e dois reais e oitenta e sete centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 20.668 e registrado em nome de Construtora Rocha Sobrinho Ltda, constando no R.3 Hipoteca em favor de Libra Administradora de Consórcios Ltda. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2009 a 2025 no valor de R\$ 32.809,85, mais acréscimos legais (Inscrição: 1964139). 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\$ 661,54, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2220955-5). 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 parágrafo único do artigo 130 do CTN. As certidões exigidas pela 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 e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Caso após os inícios dos trabalhos 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 de 0,5% (meio por cento) 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. – 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 quinze dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco.