

JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CELSO FOLLY DE ARAÚJO JUNIOR em face de AG PRIMA CONSTRUTORA LTDA e FERREIRA GONÇALVES CONSTRUTORA INCORPORADORA E SERVIÇOS (Processo nº 0007943-67.2013.8.19.0209), na forma abaixo:

O Dr. MARCELO NOBRE DE ALMEIDA, Juiz de Direito na Sétima Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a AG PRIMA CONSTRUTORA LTDA e FERREIRA GONÇALVES CONSTRUTORA, E REPAROS NAVAIS LTDA, através de seus representantes legais, de que no dia **11/08/2025**, 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, matriculado na JUCERJA sob o nº 079, serão apregoados e vendidos a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **14/08/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, os imóveis penhorados à fl. 270, com a devida intimação da penhora às fls. 275, descritos e avaliados às fls. 381 e 383 e retificados às fls. 408/410, em 23/10/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** LOTE 2, da quadra H, PAL 47554, da Estrada dos Caboclos, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, localizado em condomínio fechado de nome Green Ville, com acesso pela Estrada da Cachamorra, 395, com guarita de segurança, área em comum, com área de terreno com aproximadamente 451,76m², medindo, segundo documentos acostados ao mandado, 19,44m de frente, 28, 27, pelo lado direito, 32,47m, pelo lado esquerdo e 11,11 nos fundos, considerando o valor de mercado, em pesquisa junto a sites de negociação imobiliária, AVALIO-O em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), atualizado em **R\$ 438.579,24 (quatrocentos e trinta e oito mil, quinhentos e setenta e nove reais e vinte e quatro centavos)**. De acordo com o 12º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 613 e registrado em nome de Ferreira Gonçalves Construtora, e Reparos Navais Ltda, constando, no R-3, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (FRE 3216152-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 43.586,80. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** LOTE 3, da quadra H, PAL 47554, da Estrada dos Caboclos, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, localizado em condomínio fechado de nome Green Ville, com acesso pela Estrada da Cachamorra, 395, com guarita de segurança, área em comum, com área de terreno com aproximadamente 481,38m², medindo, segundo documentos acostados ao mandado, 17,30m de frente, 32,47m, pelo lado direito, 34,38m pelo lado esquerdo e 11,07 nos fundos, considerando o valor de mercado, em pesquisa junto a sites de negociação imobiliária, AVALIO-O em R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), atualizado em **R\$ 460.508,20 (quatrocentos e sessenta mil, quinhentos e oito reais e vinte centavos)**. De acordo com o 12º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 614 e registrado em nome de Ferreira Gonçalves Construtora e Reparos Navais Ltda, constando, no R-3, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem

débitos de IPTU nos exercícios de 2015 a 2020 no valor de R\$ 3.533,78, mais acréscimos legais (FRE 3216153-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 43.586,80. 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 trinta dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.