

**JUÍZO DE DIREITO DA 12ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA
DA COMARCA DA CAPITAL, ESTADO DO RIO DE JANEIRO
(Av. Erasmo Braga, nº 115, Sala 604 - Lamina I, Centro / RJ)**

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 10 dias, extraído dos autos da Execução Fiscal nº 0145505-73.2007.8.19.0001, proposta pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de A.C. LOBATO ENGENHARIA S/A e OUTROS, passado na forma abaixo:

A Doutora KATIA CRISTINA NASCENTES TORRES, Juíza de Direito na Décima Segunda Vara de Fazenda Pública da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a A.C. LOBATO ENGENHARIA S/A, através do seu representante legal, a MBI – MULTIBANCO DE IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, através do seu representante legal, a AUGUSTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A, através do seu representante legal, a EMBRAPAR – EMPRESA BRASILEIRA DE PARTICIPAÇÕES LTDA, através de seu representante legal e a LUIZ HENRIQUE ALVES DE LIMA, de que no dia **03/11/2025**, 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, será vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **06/11/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o bem imóvel penhorado, localizado na **Avenida das Américas, nº 3255, Loja 220 - Shopping Barra Garden - Barra da Tijuca/RJ**. Inscrição Imobiliária: 2015556-0. Área: 76 m². Matriculado junto ao 9º RGI, sob o nº 209.514. **Avaliação: IMÓVEL:** Situado na Avenida das Américas, 3255, loja 220 - Shopping Barra Garden, Barra da Tijuca, na Freguesia de Jacarepaguá. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Loja situada na Avenida das Américas, 3255, loja 220 - Shopping Barra Garden - Barra da Tijuca, com estrutura de concreto e alvenaria, área comum com piso em cerâmica, no entorno há farto transporte público urbano (BRT, ônibus, táxi, vans), próximo a vários shoppings, mercados, farmácias, e em área nobre da Barra da Tijuca, sendo a área edificada correspondente a 76m² e inscrito no IPTU sob o número 20155556-0. **CONCLUSÃO:** Considerando-se a localização, área construída, padrão do logradouro, idade, qualidade externa do prédio, cujo aspecto geral se apresenta em bom estado, diversas lojas desocupadas no interior do shopping, bem como o valor de mercado para imóveis no referido shopping (obtive amostras na data de hoje), AVALIO o imóvel acima descrito pelo valor de **R\$ 572.932,54 (quinhentos e setenta e dois mil, novecentos e trinta e dois reais e cinquenta e quatro centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se registrado em nome de 50% AC Lobato Engenharia S/A, 25% MBI – Multibanco de Imóveis Empreendimentos Imobiliários LTDA e 25% Augustos Administração e Participação S/A, constando no R-14: Penhora por determinação do Juízo da 52ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação trabalhista, processo nº 0103200-68.2007.5.01.0052,

movida por Luiz Matias Neto em face de Luiz Henrique Alves de Lima. Embora o imóvel esteja registrado em nome de A.C Lobato Engenharia S/A; MBI – Multibanco de Imóveis Empreendimentos Imobiliários Ltda e Augustos Administração e Participações S/A, há Instrumento Particular de Compra e Venda, às fls. 345/346, no qual consta como comprador o sócio Luiz Henrique Alves de Lima. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2003 a 2005, 2007 a 2014, 2016, 2017 e 2021 a 2025 no valor de R\$ 1.179.685,70, mais acréscimos legais. 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\$ 1.004,04, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 1931329-5). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade, até o mês de abril do corrente ano, equivale ao valor de R\$ 394.137,70. A venda se dará livre e desembaraçada, na forma do disposto no parágrafo único do artigo 130 do CTN, com a sub-rogação dos valores das dívidas que recaem sobre o imóvel. Caso o produto obtido com a alienação do bem não seja suficiente para a quitação integral do débito condominial, a responsabilidade pelo pagamento de eventual diferença caberá ao arrematante. 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, 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. O devedor somente poderá exercer o direito de remição previsto no art. 826 do CPC somente até da data prevista para o início do procedimento eletrônico deflagrado para a alienação do imóvel pelo leiloeiro. A Praça somente será suspensa mediante o pagamento de todas as dívidas que recaem sobre imóvel, inscritas em dívida ativa que sejam ou não objeto de execução fiscal e em cobrança amigável. A possibilidade de parcelamento do crédito tributário não é possível quando já iniciado o procedimento administrativo ou judicial para a realização do leilão, por força da vedação legal constante do inciso I do artigo 14 do Decreto 34.209/2011. Somente a quitação integral de todos os créditos que recaem sobre o imóvel tem o condão de impedir a realização da hasta pública. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ ADMITIDA A REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSTAR O LEILÃO. Caso o devedor opte por exercer o direito de remição após iniciado o procedimento eletrônico de hasta pública pelo leiloeiro, com a veiculação do edital em sítio eletrônico, será devida a comissão do leiloeiro em valor a ser arbitrado pelo juízo até o percentual de 2,5% sobre o valor da avaliação em atenção ao disposto no parágrafo único do artigo 884 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, 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, ou no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante sinal de 30%, 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 quatorze dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.