



**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESPÓLIO DE RUY BARRETO (CPF/MF Nº 003.564.177-00)** na pessoa de sua inventariante e viúva meeira **ROSA MARIA ANNES DIAS BARRETO (CPF/MF Nº 946.681.597-00)**, ora executada, **IMOBILIÁRIA IRAPUAN S/A (CNPJ/MF Nº 33.064.650/0003-11)**, **COMPANHIA SÃO JOÃO DE ARMAZENS GERAIS (CNPJ/MF Nº 33.062.597/0001-58)**, **ROSAMAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (CNPJ/MF Nº 27.677.822/0001-68)**, **CSB TRADING S/A EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO (CNPJ/MF Nº 30.502.017/0001-08)**, **BHERING PRODUTOS ALIMENTICIOS S/A (CNPJ/MF Nº 33.179.888/0001-20)** e **RMB COMÉRCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (CNPJ/MF Nº 31.360.282/0001-61)**; do Arrendatário: **CARLOS HENRIQUE DE PAULA (CPF/MF Nº 686.986.666-04)**; do credor pignoratício: **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0412-03)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Victor Agustin Cunha Jaccoud Diz Torres, da 25ª Vara Cível - Foro da Comarca da Capital, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução, ajuizada por **BANCO SISTEMA S/A (CNPJ/MF Nº 76.543.115/0001-94)** em face de **ESPÓLIO DE RUY BARRETO** na pessoa de sua inventariante e viúva meeira **ROSA MARIA ANNES DIAS BARRETO (CPF/MF Nº 946.681.597-00)**, **IMOBILIÁRIA IRAPUAN S/A (CNPJ/MF Nº 33.064.650/0003-11)**, **RUY BARRETO FILHO (CPF/MF Nº 946.682.057-53)**, **COMPANHIA SÃO JOÃO DE ARMAZENS GERAIS (CNPJ/MF Nº 33.062.597/0001-58)**, **ROSAMAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (CNPJ/MF Nº 27.677.822/0001-68)**, **CSB TRADING S/A EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO (CNPJ/MF Nº 30.502.017/0001-08)**, **BHERING PRODUTOS ALIMENTICIOS S/A (CNPJ/MF Nº 33.179.888/0001-20)** e **RMB COMÉRCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (CNPJ/MF Nº 31.360.282/0001-61)**, nos autos do Processo nº **0085838-50.1993.8.19.0001**, e foi designada a venda do bem imóvel abaixo, nos termos das Normas da Corregedoria Geral de Justiça/RJ que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**01 – BEM:** **IMÓVEL: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Fazenda Capim Roxo, Rodovia MG-111, s/n, Caragola/MG, CEP: 36806-899 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma área rural, com 108,41,60 hectares de terras, denominada Fazenda Capim Roxo, anteriormente descrito como: Uma área de terreno rural constante de 108,41,60 ha (Cento e oito hectares, quarenta e um ares e sessenta centiares) de terras, com suas benfeitorias e servidões existentes, dividindo ao norte com Dedicácio Faria: a leste com Alair Abel Faria e sucessores de Antônio Moita de Assunção: ao sul com sucessores de Américo Vespúcio e a oeste com Dorvalino de Oliveira.

**DADOS DO IMÓVEL**

Incra nº	433.020.273.929-0	
Matrícula Imobiliária nº	5.400	Cartório do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Espera Feliz/MG

**ÔNUS**

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 01	27/10/2008	Hipoteca	-	Banco Sistema S/A
Av. 02	27/10/2008	Penhora	Proc. nº 0085838-	Banco Sistema S/A
		Exequenda	50.1993.8.19.0001	





<b>Av. 03</b>	30/08/2016	Penhor	-	Banco do Brasil S/A
<b>Av. 04</b>	14/09/2016	Penhor	-	Banco do Brasil S/A
<b>Av. 05</b>	30/01/2017	Penhor	-	Banco do Brasil S/A
<b>Av. 06</b>	21/12/2017	Penhor	-	Banco do Brasil S/A
<b>Av. 07</b>	23/02/2018	Penhor	-	Banco do Brasil S/A
<b>Av. 08</b>	17/10/2019	Penhor	-	Banco do Brasil S/A
<b>Av. 14</b>	08/09/2022	Penhor	-	Banco do Brasil S/A

**OBS. 01:** Trata-se de imóvel rural com exploração agrícola de café, tendo cerca de 234.843 pés que está em um espaçamento médio de 2,50x1,20 metros, em média totalizando uma área de 70,46 hectares. As lavouras de café estão com cerca de 10 anos de idade. O imóvel é composto pelas seguintes benfeitorias: Sede: residência com aproximadamente 100m<sup>2</sup> de área construída; Casa de Funcionários: 3 casas com aproximadamente 80m<sup>2</sup> de área; 3 Terreiros de Café, sendo 1 com área total de 1.640m<sup>2</sup>, 1 com área total de 870m<sup>2</sup> e outro com 700m<sup>2</sup> de área total; Área de Descarga com área total de 200m<sup>2</sup>; Galpão para Secador, com área total de 330m<sup>2</sup> (Laudo de Avaliação Fls. 2072/2113).

**OBS. 02:** O imóvel a ser leilado está atualmente arrendado para fins de exploração agrícola de café, com o contrato de arrendamento em vigor até 30 de novembro de 2040 (Fls. 3048/3059). O contrato de arrendamento está registrado à margem da Matrícula Imobiliária, conforme Av. 15 e 16.

**OBS. 03:** Ocorrendo a arrematação do bem, as Cédulas Rurais Pignoratícias averbadas sob os nºs 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 11, 12, 13 e 14 serão extintas, considerando que o período da safra objeto da garantia do penhor cedular já se extinguiu.

**OBS. 04:** Foi interposto Agravo de Instrumento pelos executados (Processo nº 0013363-59.2017.8.19.0000), contra a decisão que rejeitou a nova avaliação. Referido recurso foi provido, determinando a nova avaliação do imóvel a ser leilado. O executado apresentou um Laudo Pericial do imóvel (Fls. 2072/2113), o qual foi aprovado pelo exequente (Fls. 2277) e homologado pelo Juiz (Fls. 2314/2315).

**OBS. 05:** O contrato de arrendamento averbado sob os nº 15 e 16, deverá ser respeitado pelo Arrematante até o término de sua vigência, nos termos do art. 92, parágrafo 5º, da Lei 4.504/1964 (Estatuto da Terra).

**OBS. 06:** Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca averbada sob nº 01, será extinta.

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 6.101.022,13 (Mar/2019 – Laudo de Avaliação Fls. 2072/2113 – Homologação às Fls. 2314/2315).

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 8.091.598,52 (Mai/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/RJ.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 150.752.952,20 (Jul/2023 – Fls. 3073/3074).





**02 – DATAS:** A 1ª Praça terá início no dia **02 de agosto de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 05 de agosto de 2024 às 14 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 05 de agosto de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 27 de agosto de 2024, às 14 horas e 30 minutos.**

**03 – CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/RJ e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

**04 – LEILOEIRO:** O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial do Rio de Janeiro sob nº 281, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

**06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

**07 – QUOTA-PARTE:** Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

**08 – PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaltj.tjrj.jus.br/web/guest/servicos/grerj-eletro-nica>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

**09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido, conforme Portaria CGJ nº 2881/2019. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito





em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**10 – FRAUDE EM LEILÃO:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 6% (seis por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

**11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS:** O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**13 – PLURALIDADE DE CREDITORES:** Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

**14 – PRORROGAÇÃO:** O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

**15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO:** A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

**16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM:** A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada





a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

**17 – VENDA DIRETA:** Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

**18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 9º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20030-021, endereço eletrônico [contato@alfaleiloes.com](mailto:contato@alfaleiloes.com), telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com).

**19 – PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES**  
**JUIZ DE DIREITO**

ALFA LEILÕES  
Especialista em Imóveis

