

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DA CAPITAL
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA NONA VARA CÍVEL

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **VILAR REAL CONSTRUÇÃO E TERRAPLANAGEM LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.454.246/0001-94; **bem como dos coproprietários LUIZ FIGUEIREDO CINTRA DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 023.697.557-92; e **sua mulher RENATA MELO PACHECO**.

O Dr. Marcos Antonio Ribeiro de Moura Brito, MM. Juiz de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central do Rio de Janeiro/RJ, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO SAFRA S.A** em face de **VILAR REAL CONSTRUÇÃO E TERRAPLANAGEM LTDA - Processo nº 0005595-68.2011.8.19.0008**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da Leiloeira www.bspleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos imóveis a serem apreçados, com fixação no local de costume no fórum e publicação, em jornal de ampla circulação (artigo 887, do CPC)

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail biancapais@bspleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.bspleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 06/12/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 09/12/2024 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 09/12/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 16/12/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Bianca Soares Pais de Carvalho, matriculada na Junta Comercial do Estado de Rio de Janeiro - JUCERJA sob o nº 156.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da copropriedária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Cumpra informar que o percentual de 2º leilão garante que os coproprietários LUIZ FIGUEIREDO CINTRA DE OLIVEIRA e sua mulher RENATA MELO PACHECO (15%), recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel.** O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o

coproprietário poderá solicitar a Leiloeira (através do e-mail: biancapais@bspleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.bspleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail biancapais@bspleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo da 29ª Vara Cível da Comarca da Capital que decidirá pela opção mais vantajosa para a satisfação do crédito dos exequentes.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar a Leiloeira, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos imóveis. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos, expedida pelo site do Tribunal de Justiça. A comissão devida à Leiloeira não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, a Leiloeira fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.bspleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 3.397 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BELFORD ROXO/RJ - IMÓVEL: "Area 1", medindo 351,80m de frente para a Estrada de Ferro Rio D'ouros, em dois lances de 329,25m e 22,55m, respectivamente, daí dobrando à esquerda, confrontando com o Rio Botas em seis lances, sendo o 1º de 172,48m, o 2º de 203,54m, o 3º de 100,26m, o 4º de 37,12m, o 5º de 162,64m e o 6º de

67,49m, dal dobrando novamente à esquerda em 13 lances, sendo o 1º de 255,91m, o 2º de 159,63m, o 3º de 10,87m, o 4º de 57,06m. o 5º de 31,50m, o 6º de 2,60m, o 7º de 70,00m, o 8º de 32.90m, o 9º de 35.50m, o 10º de 40,00m, o 11º de 25,00m, o 12º de 63,00m e o 13º de 93.00m, esses lances confrontando com terras da Vila Heliópolis, ou sucessores, dal dobrando novamente à esquerda em nove lances, confrontando com os bairros Nova Shangri-là e São Geraldo, sendo os lances: o 1º de 16,00m, o 2º de 10,00m, o 3º de 20,00m, o 4º de 20,00m, o 5º de 40,00m, o 6º de 29,50m, o 7º de 75,40m, o 8º de 158,57m e o 9º de 105,38m; dai, confrontando com a Area 2, abaixo mencionada, em direção ao ponto inicial mediu-se em 9 lances, sendo o 1º de 15,00m, o 2º de 24,92m, o 3º de 33,80m, o 4º de 39,75m, o 5º de 40,81m, o 6º de 36,21m, o 7º de 32,60m, o 8º de 31,30m e o 9º de 28,52m, fechando o perímetro, perfazendo área total de 410.114,25m², situada em Heliópolis, neste município e Estado. **Consta no R.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta as fls.814-815 dos autos** que parte do terreno foi invadida e está ocupada por pequenas residências unifamiliares de baixo padrão. Além disso, há uma parte do terreno que confronta com a propriedade da CEDAE. Sendo assim, foi considerada 317.906,00m² de área útil. Trata-se de uma Saibreira onde por muitos anos houve exploração de saibro e há alguns anos essa atividade encontra-se paralisada. Contudo, segundo informado, ainda há licenças estaduais e federais para realizar essas atividades.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 6.286.450,00 (seis milhões duzentos e oitenta e seis mil quatrocentos e cinquenta reais) para junho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/RJ.

Débito desta ação as fls.855 no valor de R\$ 3.075.728,15 (agosto/2024).

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Marcos Antonio Ribeiro de Moura Brito
Juiz de Direito