



PODER JUDICIÁRIO

2ª Vara da Comarca de Valença/RJ

Rua Comendador Araújo Leite, 166, anexo, Centro, Valença /RJ

e-mail: val02vara@tjrj.jus.br

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) e INTERESSADO(A)S

**O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO FELIPE BASTOS SILVA ALVES, JUIZ TITULAR DA 2ª VARA DA COMARCA DE VALENÇA/RJ**, FAZ SABER, a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que será realizado **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, ficando nomeado para tanto o **Leiloeiro Oficial IGOR DE MIRANDA CARVALHO**, matriculado na JUCERJA sob o nº: 242, no qual será levado a público por meio de pregão eletrônico de venda e arrematação, nos termos dos artigos 879 e seguintes do CPC e da Lei 11.101/05, o bem abaixo descrito, no lapso temporal a seguir. **A partir do dia 14/03/2022 terá início a 1ª Hasta Pública, encerrando-se dia 21/03/2022 às 13:00 h (horário de Brasília), nesse lapso temporal serão aceitos lances a partir de 100% do valor da avaliação dos bens. Caso não haja licitantes nesse período, o leilão prosseguirá ininterruptamente até o dia 29/03/2022 às 13:00h, onde serão captados lances a partir de 70% da avaliação dos bens. As praças serão realizadas virtualmente no site [www.mirandacarvalholeiloes.com.br](http://www.mirandacarvalholeiloes.com.br). Os interessados em arrematar o bem devem se cadastrar previamente no portal [www.mirandacarvalholeiloes.com.br](http://www.mirandacarvalholeiloes.com.br) para estarem aptos a dar lances. Maiores informações podem ser obtidas no telefone **0800 780 8000** e no e-mail [contato@mirandacarvalholeiloes.com.br](mailto:contato@mirandacarvalholeiloes.com.br).**

**Processo nº: 0000631-82.2016.8.19.0064**

**Exequente:** Laboratório Teuto Brasileiro S/A

**Executado(a)s:** Vale Mix Comércio e Distribuição Ltda; Victor Paulo Neves Hilário; Maria Alzira Gonçalves de Lima Moraes Hilário; Alfredo Pontes Magalhães; Eleonora Maria Morgado Ruggeri Magalhães

**Valor da Execução:** R\$ 16.805.687,54, atualizado até fevereiro de 2016

### **LOTE 1:**

**Endereço do bem:** Rua São Benedito, nº: 13, Canteiro, Valença/RJ

**Descrição do bem:** Um Galpão Comercial registrado sob o número de matrícula nº 9.971, folha 0016v, Livro 2-AA, transportado para o Livro 2-AO, folha 278, sob o nº R-5 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da 1ª Circunscrição da Comarca de Valença, assim descrito: IMÓVEL consistente na ÁREA "3-A", desmembrada dos terrenos dos prédios nºs.: 13 e 13/1, da Rua São Benedito, Bairro Canteiro, nesta cidade, medindo dito lote de terreno 79,30m. de frente; 94,00m. de fundos, (sendo 84,00m. como medida de amarração) por 58,00m. do lado direito; e, 86,00m. do lado esquerdo, totalizando 5.960,00m<sup>2</sup>. Confrontando pela frente com a citada Rua São Benedito; pelos fundos confrontando com o córrego de divisa; pelo lado direito, confrontando com a área 04; de quem de direito; e, pelo lado esquerdo confrontando com a área remanescente. Matriculado sob o nº: 9.971 no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Valença/RJ. Inscrição Municipal nº: 8.10.24.00.0.001

**ÔNUS/GRAVAMES:** Constam os seguintes registros/averbações na matrícula do imóvel: R-6 HIPOTECA em favor de LABORATÓRIO TEUTO BRASILEIRO S/A; AV7 – DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSO – nº: 0003987-85.2016.8.19.0064, onde são partes: Exequente: Banco Bradesco S/A e executado: Victor Paulo Neves Hilário. Constam débitos de IPTU no valor de R\$ 21.570,33, atualizado até novembro de 2021.



PODER JUDICIÁRIO

2ª Vara da Comarca de Valença/RJ

Rua Comendador Araújo Leite, 166, anexo, Centro, Valença /RJ

e-mail: val02vara@tjrj.jus.br

**Avaliação do bem: R\$ 2.240.000,00 (dois milhões e duzentos e quarenta reais)**

**Avaliação atualizada do bem em 11/21: R\$ 2.519.770,48 (dois milhões e quinhentos e dezenove mil e setecentos e setenta reais e quarenta e oito centavos)**

**Lance mínimo aceito à vista: R\$ 1.763.839,33 (um milhão e setecentos e sessenta e três mil e oitocentos e trinta e nove reais e trinta e três centavos)**

**Lance mínimo parcelado: R\$ 2.015.816,38 (dois milhões e quinze mil e oitocentos e dezesseis reais e trinta e oito centavos) a serem pagos da seguinte forma: 25% à vista + 24 parcelas mensais corrigidas.**

#### **LOTE 2:**

**Localização do bem:** situado entre o KM 147 e 148 da Rodovia MG 353, Santa Bárbara do Monte Verde/MG

**Descrição do bem:** Um imóvel rural registrado sob o número de matrícula nº 1603, folha 039, Livro 02-H do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Município de Rio Preto, Minas Gerais, situado entre o KM 147 e 148 da Rodovia MG 353, no Município de Santa Barbara do Monte Verde, S/Nº, assim descrito: Imóvel constituído pela área de 91,96 ha (noventa e um hectares e noventa e seis ares) de terras e benfeitorias existentes, situado na Fazenda "Santo Antonio", neste município, benfeitorias estas consistentes de casa-sede coberta de telhas canal, piso assoalhado, com instalação elétrica e sanitária, nove cômodos e em regular estado, uma usina elétrica em mau estado, um silo de encosta, um rancho em regular estado, um bezerreiro, um paiol em mau estado, e uma casinha perto da casa-sede do imóvel, coberta de telhas e em mau estado, sendo que as referidas terras confrontam com o viúvo-meeiro Geraldo da Silva Duque, com José de Oliveira Júnior no alto, no mato com herdeiros de Juvenal Justiniano Teixeira até a divisa de João Evangelista da Fonseca, daí subindo pela Estrada BR-118 até a divisa de Geraldo da Silva Duque, observados ainda os limites que já foram traçados acima na confrontação do viúvo-meeiro Geraldo da Silva Duque; cadastrado no INCRA sob o nº. 444.227.004.413-9, e havido de Aristides da Silva Ferreira, sua mulher e outros. Matriculado sob o nº: 1.603 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Preto/MG. Inscrito na Receita Federal sob o nº: 4.345751-7. Inscrito no INCRA sob o nº: 950.050.391.875-2.

**ÔNUS/GRAVAMES:** Constatam as seguintes averbações/registros na matrícula do imóvel: R-5: RETIFICAÇÃO DE ÁREA pela qual fica retificada a área de 91,96ha para 66,04,28ha (sessenta e seis hectares, quatro ares, e vinte e oito centiares); AV-6: TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL, tendo como área de reserva legal 14,17,84ha (quatorze hectares, dezessete ares e oitenta e quatro centiares), não inferior a 20% da área total do imóvel; AV.9 – CERTIDÃO DE EXECUÇÃO proveniente do processo nº: 0000631-82.2016.8.19.0064 em trâmite pela 2ª Vara da Comarca de Valença/RJ; AV.10 PENHORA proveniente do processo nº: 0000631-



PODER JUDICIÁRIO

2ª Vara da Comarca de Valença/RJ

Rua Comendador Araújo Leite, 166, anexo, Centro, Valença /RJ

e-mail: val02vara@tjrj.jus.br

82.2016.8.19.0064 em trâmite pela 2ª Vara da Comarca de Valença/RJ. Não constam débitos perante a Receita Federal, atualizado até novembro de 2021.

**Avaliação do bem: R\$ 1.295.000,00 (um milhão e duzentos e noventa e cinco reais)**

**Avaliação atualizada do bem em 11/21: R\$ 1.456.742,31 (um milhão e quatrocentos e cinquenta e seis mil e setenta e quarenta e dois reais e trinta e um centavos)**

**Lance mínimo aceito à vista: R\$ 1.019.719,61 (um milhão e dezenove mil e setecentos e dezenove reais e sessenta e um centavos)**

**Lance mínimo parcelado: R\$ 1.165.393,84 (um milhão e cento e sessenta e cinco mil e trezentos e noventa e três reais e oitenta e quatro centavos) a serem pagos da seguinte forma: 25% à vista + 24 parcelas mensais corrigidas.**

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (ad corpus), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão, não podendo alegar posteriormente desconhecimento das condições, características e estado de conservação.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

**HIPOTECA:** Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto ao RGI competente pelo M.M. Juízo Comitente da hasta/leilão** através de expedição de mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@mirandacarvalholeiloes.com.br](mailto:contato@mirandacarvalholeiloes.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 80% do valor da avaliação atualizada. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 24 (vinte e quatro) meses, garantido por caução idônea, por hipoteca



PODER JUDICIÁRIO

2ª Vara da Comarca de Valença/RJ

Rua Comendador Araújo Leite, 166, anexo, Centro, Valença /RJ

e-mail: val02vara@tjrj.jus.br

do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).**

**PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **4%** sobre o preço a título de comissão do Leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça/leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Leiloeiro, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Leiloeiro. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial. Se, uma vez iniciado os trabalhos do leiloeiro, ocorrer a remissão ou qualquer ato por conta do devedor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital na internet supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas e modo de realização das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente Edital que será publicado e afixado no lugar de costume, na sede deste Fórum Cível, na forma da lei. **Valença, aos 9 de novembro de 2021. Eu, FELLIPE BASTOS SILVA ALVES, JUIZ TITULAR DA 2ª VARA DA COMARCA DE VALENÇA/RJ, mandei digitar e subscrevo.** \_\_\_\_\_ **MM. Juiz Titular da 2ª Vara da Comarca de Valença/RJ.**