Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL - RJ
(Av. Erasmo Braga, 115, Sala 706, Centro, Rio de Janeiro/RJ)
cap07vemp@tjrj.jus.br

REGINAVES INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AVES LTDA – em Recuperação Judicial

EDITAL de 1º, 2º e 3º LEILÕES ELETRÔNICOS e INTIMAÇÃO, com prazo de 15 (quinze) dias, extraído dos autos da ação de Recuperação Judicial de REGINAVES INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AVES LTDA – em Recuperação Judicial, processo nº 0877078-92.2024.8.19.0001, em trâmite na 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital, na forma abaixo:

A Ilma. Dra. SIMONE GASTESI CHEVRAND, Juíza de Direito da Vara acima, **FAZ SABER**, aos que o presente EDITAL DE LEILÃO virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à Recuperanda REGINAVES INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AVES LTDA – em Recuperação Judicial, representada por sua advogada, Dra. JULIANA HOPPNER BUMACHAR SCHMIDT, cuja Administradora Judicial nomeada pelo Juízo é a PRESERVAR ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, PERÍCIA E CONSULTORIA LTDA, CNPJ nº 33.866.330/0001-13, por meio de seu advogado Dr. BRUNO GALVÃO SOUZA PINTO DE REZENDE, OAB/RJ 124.405, o **Credor Hipotecário BANCO ITAÚ UNIBANCO S.A.**, na qualidade de sucessor do Banco do Estado do Rio de Janeiro S.A. – BANERJ, demais Credores e Terceiros Interessados, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site **www.depaulaonline.com.br**, a partir da publicação deste Edital no site do Leiloeiro, encerrando-se o **Primeiro Leilão**, pelo valor mínimo da **avaliação de R$36.586.000,00** (trinta e seis milhões, quinhentos e oitenta e seis mil reais), no dia **09/12/2026,** a partir das **13,00h**, e, não havendo licitantes, estará reaberto para lances, encerrando-se o **Segundo Leilão** na data de **14/12/2026,** a partir das **13,00h**, por no mínimo **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação** e não havendo licitantes, estará reaberto para lances, encerrando-se o **Terceiro Leilão** na data de **17/12/2026,** a partir das **13,00h,** por no mínimo **30% (trinta por cento) do valor da avaliação**, sendo o valor do lance analisado posteriormente pelo Juízo, a fim de ponderar acerca de eventual arrematação por preço vil. O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial **LUIZ TENORIO DE PAULA**, devidamente credenciado no TJRJ, para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado no ID. 288713202, constituído de: **Imóvel Rural denominado "Granja Passa Três", Fazenda da Grama ou São Joaquim da Grama, localizado na antiga Rio São Paulo Km 107, Rodovia**

RJ139, Passa Três, Rio Claro, RJ, coordenadas geográficas: -22.659686, -44.062503. O Imóvel é acessível a partir da Rodovia RJ-139 (antiga Rio-São Paulo), dando ingresso à Rua Severino Campos até uma via interna de acesso à planta da Granja Rica, dista, aproximadamente, 0,9km da Igreja de São Joaquim da Grama, 7Km do Centro de Passa Três, 10Km do Centro de Rio Claro e 20 Km do acesso à Rodovia Presidente Dutra (BR-116), localizado na margem direita da antiga Estrada de Rodagem Rio – São Paulo, no sentido de quem sobe, e distando trezentos e cinquenta e nove metros e vinte e quatro centímetros do marco quilométrico 107. **É composto** por **complexo agroindustrial** destinado à **criação** intensiva de **aves de corte** (granja industrializada), contendo **área total construída estimada** em aproximadamente **86.800,00m²**, distribuída predominantemente em estruturas destinadas à produção avícola e edificações de apoio. **Galpões /Barracões Avícolas:** com finalidade operacional, destinada à criação industrial de frangos, sendo **36 unidades** distribuídas em **módulos** implantados ao longo do terreno, com estrutura predominante em pilares de madeira, com coberturas em telhas de fibrocimento e metálicas e fechamentos laterais em lona/tela técnica, tela, com elementos parciais em alvenaria, em pavimento único. Possuem áreas de confinamento avícola e instalações automatizadas de alimentação e dessedentação, com telheiro (médio-baixo) e estado de conservação regular, com idade adotada de 15 anos. **Área construída estimada em aproximadamente 72.800,00m²**. **Edificações de Apoio / Administração / Vila Operária:** com a finalidade de apoio operacional, administrativo, alojamento funcional e suporte à atividade avícola, com edificações concentradas na parte posterior do terreno próximo ao acesso da rodovia. Possuem estruturas em alvenaria convencional, com cobertura predominante em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, casas com telhas coloniais de barro e fechamentos em alvenaria revestida e pintada, construídas em pavimento único. As edificações constituem **vila residencial composta por 16 casas operárias**, escritórios administrativos, guaritas, depósitos, alojamentos, sanitários, refeitórios, áreas técnicas e edificações de apoio operacional à atividade avícola; com padrão simples, estado de conservação regular e idade adotada de 15 anos. **Área construída estimada em aproximadamente 14.000,00m²**. **Demais benfeitorias principais: Balança Rodoviária** com capacidade aproximada para 60 toneladas; Aproximadamente **4,2 km de estradas internas**, com largura média de 5,00 metros, leito e subleito sem pavimentação, apresentando estado geral de conservação bom; **Rede elétrica trifásica** distribuída ao longo do complexo, atendendo às áreas operacionais, administrativas e residenciais do imóvel; **02 açudes** destinados ao suporte hídrico da atividade rural; **Estação de tratamento e reserva dessedentação** de água (ETA), com capacidade aproximada de **50.000 litros**; e **Cercas e Portões**. **Sobre a Terra:** A Fazenda São Joaquim da Grama (ou Fazenda da Grama) é caracterizada por **ondulações suaves** a **moderadamente fortes**, com topografia movimentada em maior escala e **predomínio de formas acidentadas** constituídas por **morros, montanhas e maciços** montanhosos, apresentando declives fortes predominantemente variáveis de 3 a 45%. As áreas planas dos vales encaixados e os

platôs aproveitáveis, onde se encontra a maioria das construções de apoio à produção, são esparsos e de pouca ocorrência. A área possui r**epresas e cursos d'água** que possibilitam **disponibilidade hídrica** para as atividades da propriedade. O imóvel conta com área total de 1.680.458,83m², equivalente a aproximadamente 171,25ha possui frente principal para a Rodovia RJ-139 (antiga Rio–São Paulo), em segmento aproximado de 450,00 metros. Apresenta profundidade média da ordem de 1.900,00 metros, desenvolvendo-se em diversos segmentos irregulares que promovem alargamento da gleba nas porções centrais e de fundos, resultando em conformação poligonal irregular típica de imóvel rural. A **acessibilidade** ao imóvel é **muito boa**, com testada e acesso imediato pela Rodovia RJ-139 e conectividade local intermediada pela Rua Severino Campos. O imóvel encontra-se inserido no contexto do Município de Rio Claro-RJ, cujos principais **atrativos** concentram-se no **turismo histórico** e **ecológico**, evidenciados tanto pelo antigo casario na área central da cidade e nas **fazendas históricas**, quanto pelos **inúmeros recursos naturais** regionais que movimentam o cenário local. A região caracteriza-se por uma ocupação residencial rural, com pequenos núcleos urbanos distribuídos em quatro distritos: Lídice, Passa Três, São João Marcos e Getulândia. Diferente do perfil geral do município, marcado por uma produção agropecuária modesta com pequenos rebanhos leiteiros, fruticultura e agricultura de subsistência, a microrregião em análise destaca-se pela consolidação de complexos agroindustriais de grande porte, com expressiva relevância na cadeia de avicultura integrada. Ao longo da Rodovia Presidente Washington Luiz (RJ-139), no trecho que abrange o imóvel, as áreas planas e os platôs aproveitáveis situados entre os espigões e os morros são esparsos, o que **eleva** substancialmente o **valor de mercado** dessas porções de **terra aproveitáveis**. Os solos regionais possuem fertilidade baixa a moderada. O **relevo** local apresenta-se com **ondulações suaves** a moderadamente fortes. Em maior escala, a região é constituída por uma topografia movimentada com predomínio de formas acidentadas, usualmente caracterizadas por morros, montanhas e maciços, exibindo desnivelamentos relativamente grandes e declives fortes, predominantemente variáveis de 3 a 45%. Na maior parte da região, o clima é considerado subtropical quente, com verões chuvosos e invernos secos. A temperatura média anual situa-se acima de 21°C, sendo a média anual de umidade relativa do ar superior a 70%. A conformação espacial das isoietas acompanha o relevo, indicando que o efeito orográfico é determinante para a gênese das chuvas na região, cujos maiores valores e variações decorrem da proximidade com a Serra do Mar e da consequente penetração de massas de ar úmido provenientes do oceano. A nível ocupacional, a área urbana de Passa Três apresenta-se estruturada e dotada dos principais serviços básicos. O padrão de uso do solo da área avaliada, contudo, descola-se da média local ao integrar uma robusta malha logística de estradas internas de terra batida e uma expressiva área construída industrializada, destinada especificamente à atividade de exploração avícola em larga escala. Com relação ao logradouro, A Rodovia RJ-139 constitui-se no principal eixo rodoviário de acesso ao município de Rio Claro-RJ, promovendo a integração dos municípios limítrofes entre

os estados do Rio de Janeiro e São Paulo. No trecho em referência, desenvolve-se com traçado curvilíneo e perfil suavemente ondulado. Mede cerca de 20m de largura de faixa de domínio, com pista de rolamento asfaltada e iluminação pública a vapor de mercúrio nos trechos caracterizados como núcleos urbanos. A servidão de acesso à propriedade avalianda desenvolve-se com boas condições de trafegabilidade, com traçado e perfil irregulares, pista de rolamento desprovida de pavimentação e iluminação, com largura média de 6m. **A FAZENDA DA GRAMA OU SÃO JOAQUIM DA GRAMA é constituída por áreas de terras descritas em 04 (quatro) matrículas distintas, todas do Cartório do Ofício Único de Rio Claro/RJ: 1) Matrícula nº 5439, Livro 2 (Registro anterior 1330 – L2-E, fls. 168):** contendo a área de 774,400,00 m², 4° Distrito Passa Três, Município Rio Claro-RJ, zona rural, localizada a margem direita da antiga Estrada de Rodagem Rio – São Paulo, no sentido de quem sobe, e distando trezentos e cinquenta e nove metros e vinte e quatro centímetros do marco quilométrico 107; Confinando, pela frente, com a referida estrada; pelos fundos e a direita, com terrenos vendidos pela Itaoca Imobiliária S/A à José Esteves dos Reis Sobrinho; e, finalmente, a esquerda com terrenos da mesma Itaoca Imobiliária S/A, inclusive em trecho de terrenos que a mesma está em negociação com João Salles. Constam na **AV. 2** as seguintes edificações: 01 galpão medindo 1.080m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 01 galpão medindo 1.200m² sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 01 galpão medindo 1.216m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 01 galpão medindo 1.296m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 01 galpão medindo 1.344m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 01 galpão medindo 1.392m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 01 galpão medindo 1.440m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto: 01 galpão medindo 1.568m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 01 galpão medindo 1.624m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 06 galpões medindo cada um 1.680m², total de 10.080m², sendo estes galpões de alvenaria com cobertura de amianto; 01 galpão medindo 1.728m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 01 galpão medindo 1.792m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 01 galpão medindo 1.856m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 12 galpões medindo cada um 1.920m², total de 23.040m², sendo estes galpões de alvenaria com cobertura de amianto; 01 galpão medindo 2.176m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 01 galpão medindo 2.208m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 03 galpões medindo cada um 2.240m², total de 6.720m², sendo estes galpões de alvenaria com cobertura de amianto: 01 galpão medindo 2.256m², sendo este galpão de alvenaria com cobertura de amianto; 02 galpões medindo cada um 2.304m², total de 4.608m², sendo estes galpões de alvenaria com cobertura de amianto; 01 casa de supervisor medindo 126,50m, composta de 03 quartos, 02 salas, 01 copa/cozinha, 02 WC, 01 varanda e 01 área de serviço; 16 casas de funcionários medindo cada uma 58,10m², total de 929,60m², compostas de 02 quartos, 01 sala, 01

cozinha, 01 WC, 01 hall e 01 área de serviço; 05 refeitórios/vestiários medidas 55,50m², 22,20m² e 03 com 50,40 m², total de 228,90m², sendo os refeitórios compostos de 01 área de alimentação, 01 cozinha e 01 WC e os vestiários compostos de 01 sala, equipados devidamente para troca de roupa e banho; 01 escritório com a medida de 504m², composto de 01 sala de recepção, 02 salas de reunião e 02 WC; 01 pocilga para suínos com a medida de 557,7m², sendo esta estrutura de tijolos e cobertura de telhas zincadas; 01 balança rodoviária com a medida de 71,80m²; 02 casas de gerador de energia com as medidas de 32,40m² e 22,40m², total de 54,80m²; 01 área de abastecimento com a medida de 51m²; 01 estação de tratamento de água com a medida de 148,50m²; 02 almoxarifado com a medida de 240m², total de 480m², sendo as edificações de alvenaria e cobertura de laje com telhado de amianto; 01 composteira com a medida de 532m², com cobertura de telhas acrílicas semiabertas, para a reciclagem e reaproveitamento dos resíduos sólidos; 09 salas de recepção de galpões medindo cada um 7,5m², total de 67,50m², com estrutura de alvenaria comum; **2) Matrícula nº 4672, Lv. 2 (Registro anterior 345 – L2-B, fls. 017):** contendo a **área de 170.505,48m²** (cento e setenta mil, quinhentos e cinco metros e quarenta e oito centímetros quadrados), 4º Distrito (Passa Três) do Município de Rio Claro-RJ, correspondente aos lotes de 1 à 12, da quadra 11; de 8 à 13 da quadra 15; de 1 à 18 da quadra 16; de 1 à 10 da quadra 19; de 1 à 20 da quadra 20 e de 1 à 20 da quadra 21, todos da 4ª Gleba de Loteamento; e, a **área de 35.755,55m²** (trinta e cinco mil, setecentos e cinquenta e cinco metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados), **referente a rodo – praças, servidões, xetintas, e, incorporadas, então a dita área, acima mencionada; totalizando assim 206.260,00m²** (duzentos e seis mil duzentos e sessenta metros quadrados); confrontando pela frente com João Salles e Pedro Esteves com a Itaóca Imobiliária S.A e com Odete Soares Cardoso; **3) Matrícula nº 4673, Lv. 2 (Registro anterior 346 – L2-B, fls. 018):** contendo a área de **97.246,00m²** (noventa e sete mil duzentos e quarenta e seis metros quadrados),), 4º Distrito (Passa Três) do Município de Rio Claro-RJ, área essa correspondente aos lotes nºs 15 à 20 da quadra 06; 01 à 31 da quadra 07; 01 à 20 da quadra 09; 13 à 20 da quadra 11 e 01 à 07 da quadra 15, tudo da 4ª Gleba de Loteamento, sendo que os lotes das quadras 6 à 9 divisam pela frente com a Rua C, fundos com terras de Manoel Justino; os lotes da quadra 7 divisam pela frente com as Ruas C e F e lado direito com a vendedora; os lotes da quadra 11 fazem divisas do lado direito com o lote nº 12 da mesma quadra da Construtora Itaverá Ltda, lado esquerdo com o lote nº 21 da quadra 11 de Joaquim Landim; os lotes da quadra 15 fazem divisas pela frente com a Rua C; fundos com os lotes da mesma quadra da Construtora Itaverá Ltda., lado direito com a Servidão entre as quadras 9 e 15 e esquerdo com o lote nº 8 da quadra 15; **4) Matrícula nº 5414, Lv. 2 (Registro anterior 1298 – L2-E, fls. 133)**: contendo **a área de 830.356,12m² ou 83ha**., e 56,12 ca. de terras distando 821,68 ms. do Marco quilométrico 107 da antiga Estrada da Rodagem Rio-São Paulo, 4º Distrito (Passa Três) do Município de Rio Claro-RJ, e, confrontando pela frente, com essa Rodovia; pelos fundos, com José Esteves dos Reis Filho; à direita com Luisa Nogueira de Paiva (no registro anterior consta Luisa

Bellusci Paiva) ou quem de direito, e, ainda, José Esteves dos Reis Filho, e, finalmente a esquerda, desde os fundos até a margem da citada Rodovia, divide o imóvel com o próprio adquirente Pedro Esteves dos Reis. **Consta** na **AV-1** que foi **DESMEMBRADA** do imóvel a que se refere a presente matrícula uma área de **227.803,29m²** ou 4 alqueires geométricos **e mais 34.203,29m²** ou 22ha, 78,03a, **conforme matrícula nº 1299, Lº 2-E, fls. 134**. Constam na **R-4 e R-6** HIPOTECA do imóvel a favor de BANCO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A. **A FAZENDA SÃO JOAQUIM DA GRAMA** está **Cadastrada no CAR (Cadastro Ambiental Rural) sob o nº RJ-3304409-82410C8A99FA41E2BE01EF6022AECEA2,** onde consta a Área do Imóvel Rural de 171,25 ha; Área de Remanescente de Vegetação Nativa 106,87ha; Área Rural Consolidada de 54,84ha; Área de Reserva Legal Proposta 35,65ha; **Área de Preservação Permanente (APP) de 6,23ha;** APP em Área Rural Consolidada 2,17ha; e APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa 3,63ha. Possui Passivo / Excedente de Reserva Legal de 1,42ha; Área de Reserva Legal a recompor 0,02ha; e Áreas de Preservação Permanente a recompor 1,82ha; e nenhuma Área de Uso Restrito a recompor. **NOTA:** Foi detectada uma diferença entra a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão (170.37 hectares) e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica (171,2526 hectares). **VENDA LIVRE E DESEMBARAÇADA:** As dívidas e ônus da recuperanda, de qualquer natureza, incidentes, ou não, sobre o bem alienado, inclusive tributários (IPTU, ITR e demais), condominiais, trabalhistas ambientais ou de qualquer origem, não serão sucedidos pelo arrematante, devendo ser habilitados nos autos e suportados com as forças da recuperanda, nos termos nos termos dos arts. e 66, §3º, e 142 da Lei nº 11.101/2005 e da decisão de id. 29988732, item 3. Edital na íntegra no Cartório, publicado no site **www.depaulaonline.com.br** no site **www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br** e **www.asbrale.com.br**, ficando a recuperanda e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **Regras de Participação Online: 1)** Realizar cadastro prévio no site: www.depaulaonline.com.br, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site da leiloeira); **2)** Aceitar os termos e condições do contrato; **3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; **4)** Instalar proteção antivírus e firewall e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões; **5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico; **6)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; **7)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão; **8)** Para que

todos os “Usuários” interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o “Usuário” que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **Condições Gerais da Alienação: A)** O bem objeto da alienação estará livre de qualquer ônus, não havendo sucessão do arrematante nas obrigações da devedora, inclusive débitos de IPTU, ITR, taxas e demais de natureza tributária, condominial ou trabalhista, devendo todos os créditos vir a ser habilitados nos autos e suportados com as forças da recuperação judicial, nos termos dos arts. e 66, §3º, e 142 da Lei nº 11.101/2005; **B)** O bem será alienado mediante as condições ora elencadas e no estado em que se encontra, não sendo aceitas reclamações e desistências posteriores à arrematação; **C)** Cientes o(s) arrematante(s) que as dimensões e confrontações apresentadas são simplesmente enunciativas e reprodução das medidas constantes do assentamento do bem perante o Ofício de Imóveis, não cabendo ao arrematante, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vigésimo) da área total, o complemento da área, a resolução do contrato, o abatimento do preço ou qualquer espécie de indenização; **D)** A partir da data da arrematação, todas as despesas, em especial os tributos, passarão a ser de inteira responsabilidade do respectivo arrematante; **E)** Ficam cientes os interessados que a Arrematação ocorrerá à vista, ou a prazo de até **sete dias,** mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista a ser pago diretamente ao Leiloeiro, e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido em lei. Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão; **F)** O saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.bb.com.br), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. A conta corrente do leiloeiro será informada ao arrematante por e-mail ou contato telefônico. Decorrido o prazo sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando o bem a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Para conhecimento geral é expedido o presente edital que será publicado e afixado no local de costume na forma da lei. Rio de Janeiro, aos seis dias do mês de novembro de dois mil e vinte e seis. MARIA LUCILIA DE SOUZA GERK Chefe de Serventia, Matr. 01/270-58.