COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA EMPRESARIAL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Lam. Central, Sala 720, Castelo/RJ.
Telefone: (21) 3133-3541
E-mail: cap06vemp@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ALGODOEIRA ORLANDIA S.A COMÉRCIO E INDÚSTRIA, na pessoa de seu representante legal; à COMÉRCIO E INDÚSTRIA S. BASTOS LTDA, na pessoa de seu representante legal; à ALGODOEIRA MATSUBARA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, na pessoa de seu representante legal; à Massa Falida de ALENGE CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO S.A. na pessoa do seu Administrador Judicial, e à SAL PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, na qualidade de Condômina, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Divisão de Terras (Processo nº 0108948-87.2007.8.19.0001) requerida por ALGODOEIRA ORLANDIA S.A COMÉRCIO E INDÚSTRIA em face de COMÉRCIO E INDÚSTRIA S. BASTOS LTDA, ALGODOEIRA MATSUBARA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA e Massa Falida de ALENGE CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO S.A, na forma abaixo:

A DRA. SIMONE GASTESI CHEVRAND, Juíza de Direito da Sexta Vara Empresarial da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ALGODOEIRA ORLANDIA S.A COMÉRCIO E INDÚSTRIA, na pessoa de seu representante legal; à COMÉRCIO E INDÚSTRIA S. BASTOS LTDA, na pessoa de seu representante legal; à ALGODOEIRA MATSUBARA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. na pessoa de seu representante legal; à Massa Falida de ALENGE CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO S.A, na pessoa do seu Administrador Judicial, e à SAL PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, na qualidade de Condômina, na pessoa de seu representante legal, que no dia **06.11.2025, às 12hs:00min,** através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA,** inscrito na JUCERJA sob o nº 055**,** será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12.11.2025,** no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel em questão no supramencionado autos - descrito e avaliado às fls. 696/710 (em outubro/2022).- LAUDO DE AVALIAÇÃO: Características Gerais: Objeto: Terreno. Localização: Rua Lagoa Bonita, s/nº, (antigo Caminho do Cortiço), Vargem Grande, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ. Trata-se de um terreno dividido em glebas, pertencentes ao Autor e aos Réus. Região: Vargem Grande é um bairro da Zona Oeste do município do Rio de Janeiro. O ponto culminante do município, é o Pico da Pedra Branca, que se localiza no limite com o bairro de Jacarepaguá. Faz limite com os bairros Recreio dos Bandeirantes, Vargem Pequena, Camorim, Jacarepaguá, além de Senador Camará, Guaratiba e Campo Grande. Descrição do Imóvel: O terreno possui uma área de 76.641,22m2, segundo Laudo apresentado pelo Perito José Ismael Júnior, nomeado neste processo. A presente avaliação contempla a matrícula 43.853, do 9º Ofício do RGI. O imóvel possui uma área plana com vegetação rala, correspondente a 3.912,20m2 e uma área de vegetação de Mata Atlântica correspondente a 72.729,02m2. De acordo com informações obtidas no site do INEA, a área que possui vegetação de Mata Atlântica não pertence as áreas de mata preservada. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 9.056.883,78 (nove milhões, cinquenta e seis mil, oitocentos e oitenta e três reais e setenta e oito centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 43.853, em nome da Sociedade Nacional de Algodão Ltda; constando ainda da referida matrícula: (R-1) – Dação de 41,55% do Imóvel em Pagamento de Cessão de Créditos: Por escritura de 26/06/75 do 20º Ofício Lº 1598 fls. 56, rerratificada pela escritura de 20/10/78 do 20º Ofício Lº 1835 fls. 84, a proprietária, Sociedade Nacional de Algodão Ltda, fez dação de 41,55% do imóvel objeto desta matrícula a Algodoeira Orlandia S/A Comércio e Indústria; (R-2) – Dação de 38% do Imóvel em Pagamento de Cessão de Créditos: Por escritura de 28/05/75 do 20º Ofício Lº 1575 fls. 89v, rerratificada por escritura de 31/08/76 do 20º Ofício Lº 1698 fls. 32, a proprietária Sociedade Nacional de Algodão Ltda, fez dação de 38% do imóvel objeto desta matrícula a Algodoeira Matsubara Indústria e Comércio Ltda; (Av-03) – Alteração da Razão Social: fica averbado que Sociedade Nacional de Algodão Ltda alterou sua razão social, passando a denominar-se Alenge Construções e Comércio Ltda; (R-4) – Dação em pagamento de 7,5% do Imóvel: Transmitente: Alenge Construções e Comércio Ltda, anteriormente Sociedade Nacional de Algodão Ltda; Adquirente: Comércio e Indústria S. Bastos Ltda; (R-7/Av-8) – Arrematação de 38% do imóvel feita por Sal Participação e Administração de Bens Ltda; constando ainda prenotado com o nº 704144, notificação da 5ª Vara da Fazenda Pública de 27 de maio de 1998.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrições nºs 3208989-8 e 1877537-9): R$ 383.863,74 (trezentos e oitenta e três mil, oitocentos e sessenta e três reais e setenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2025.- *Cientes os Srs. Condôminos que desejarem exercer o direito de preferência pelo valor alcançado nos leilões, deverão comparecer, na data e horário designados para realização dos leilões, no escritório do Leiloeiro Público à Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, para exercer o seu direito;*cientes ainda que conforme decisão de fls. 750/751, *"... A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias,*

no preço, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN...".- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lanços pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, 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 do Leiloeiro); De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil"*;* Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.-Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 750/751, *"... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas...".*- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, 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, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezoito dias do mês de setembro de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Luciana Pinheiro Oliveira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Simone Gastesi Chevrand - Juiz de Direito.