



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 309/311/313-A, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-3225**  
**E-mail: cap38vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à NEW BINGO PROMOÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, à SÉRGIO DE CARVALHO e PETERSON BAUNGARTNER e à ANDRESSA AMADOR BAUNGARTNER, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0159980-97.2008.8.19.0001) proposta por VALDIR DA CUNHA SANTOS contra NEW BINGO PROMOÇÕES LTDA, SÉRGIO DE CARVALHO e PETERSON BAUNGARTNER, na forma abaixo:

A DRA. MILENA ANGÉLICA DRUMOND MORAIS DIZ, Juíza de Direito da Trigésima Oitava Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à NEW BINGO PROMOÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, à SÉRGIO DE CARVALHO e PETERSON BAUNGARTNER e à ANDRESSA AMADOR BAUNGARTNER, que no dia **03.06.2024, às 13hs:30min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **13.06.2024**, 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, *1/7 da fração ideal de 63,71%, ou 9,10% do imóvel arrestado conforme termo de arresto às fls. 640 - descrito e avaliado às fls. 1041/1088 (em 25/10/2022) com ratificação às fls. 1089/1099 (em 29/03/2023).* - **LAUDO PERICIAL**: Objetivo: O presente trabalho, tem por objetivo, apresentar subsídios ao M.M. Juízo, no que diz respeito ao justo valor de mercado atualizado do imóvel denominado Granja Olga Gleba 3, imóvel da matrícula nº 35.735, com área de 160.135,60m<sup>2</sup> ou 16,0135 hectares ou ainda 6,617174 alqueires, situada na Avenida Brasil, altura do número 4.240, lado par, entre a Rua 2PE e a Rodovia Wilson Finardi SP - 191, no Distrito, Município e Comarca de Rio Claro, SP. Avaliação do imóvel constante da matrícula nº 35.735, *com 1/7 da parte ideal de 63,71% da gleba de terra denominada Granja Olga Gleba 3, com área total de 160.135,60m<sup>2</sup> ou 16,0135 hectares ou ainda 6,617174 alqueires.* Despacho Saneador: Em despacho saneador de fls. 146 a r. Juíza deferiu a prova pericial a cargo deste signatário, que desde já honra sua nomeação, para a avaliação do imóvel constate da matrícula nº 35.735, *com 1/7 da parte ideal de 63,71% da gleba de terra denominada Granja Olga Gleba 3, com área total de 160.135,60m<sup>2</sup> ou 16,0135 hectares ou ainda 6,617174 alqueires.* Localização: Imóvel situado na Avenida Brasil, altura do número 4.240, lado par, entre a Rua 2PE e a Rodovia Wilson Finardi SP - 191, bairro Distrito Industrial, no Município e Comarca de Rio Claro - SP. Melhoramentos Públicos: A região que contém a unidade avalianda é servida por todos os melhoramentos públicos do Município de Rio Claro, os quais sejam: rede de energia elétrica; rede de água potável; rede telefônica; coleta de lixo; pavimentação asfalto; guias e sarjetas; serviços de correio; ônibus urbano; escolas, etc. Topografia / Superfície. A topografia do imóvel em análise, é plana e em nível em relação às vias públicas, sendo a sua superfície seca e firme, exceto a área ocupada por uma lagoa natural. Acesso: O acesso para o imóvel é feito diretamente por vias públicas denominadas Avenida Brasil, constituídas em piso asfáltico e Rua 2PE constituída em piso de terra batida de boa trafegabilidade o ano todo. Edificações / Benfeitorias do Imóvel: Sobre o imóvel avaliando, existem benfeitorias consistentes e não reprodutivas, correspondentes a: Borracharia e dependências, construção em alvenaria sem acabamentos esquadrias de ferro, instalações elétricas e hidráulicas aparentes, piso em concreto liso. Padrão residência modesta, classificação 0,45 de R-8N. Área total construída 81,20m<sup>2</sup>. Destaques do Imóvel: Gleba destacada por Alienação: Após a realização de nossas vistorias, constou-se que houve um destaque no imóvel, pela venda de uma fração, correspondente a área de 6.000,00m<sup>2</sup>, como comprova os documentos de nosso anexo III, estando essa venda devidamente individualizada no imóvel, onde existem edificações como demonstramos em nosso item abaixo, e que não serão objeto de nossos trabalhos. Edificações / Benfeitorias - Gleba Alienada: Sobre o imóvel vendido (fração de 6.000,00m<sup>2</sup>), existem benfeitorias consistentes e não reprodutivas, construídas em alvenaria, de tijolos com acabamentos internos e externos, esquadrias de ferro e madeira, portas de madeira, piso cerâmico, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, coberta com telhas do tipo de barro do tipo portuguesa, edificação próprias para hotel e pousada. Padrão residência modesta, classificação 1,00 de R-8N. Área construída total = 1.789,89m<sup>2</sup>. Caixa d'água com capacidade para 40.000 litros - metálica tubular. Lagoa Natural e APP: Destacamos que no interior do imóvel existe uma lagoa natural, com área de 33.256,00m<sup>2</sup>, que será deduzida do valor do imóvel por se tratar de lagoa, e área de APP - Área de Preservação Permanente, que terá seu valor definido proporcional em relação aos imóveis paradigmas, com reduções em virtude de seu aproveitamento e por ser área de APP. Relatório Fotográfico: As fotografias encontradas nos autos e respectivas legendas, ilustram as características do imóvel em objeto, as quais sejam: Foto 1 - Vista frontal do imóvel avaliando pela Avenida Brasil, onde ilustramos as características da via pública, guias, com sarjetas, em piso asfalto, com iluminação pública; Foto 2 - Vista frontal do imóvel avaliando pela Avenida Brasil, onde ilustramos as características da via pública, guias, com sarjetas, em piso asfalto, com iluminação pública. Foto 3 - Vista do interior do imóvel em objeto, onde

temos um prédio que funciona como borracharia, nas proximidades das divisas da linha de transmissão; Foto 4 - Vista do imóvel em avaliação pela via secundária de acesso ao imóvel, Rua 2PE, onde observamos a situação do acesso em terra batida; Foto 5 - Vista do interior do imóvel em avaliação, onde ilustramos suas características, isto junto a linha de transmissão de energia elétrica; Foto 6 - Vista do interior do imóvel em avaliação, onde ilustramos suas características, e a lagoa natural situada em seu interior; Foto 7 - Vista do interior do imóvel em avaliação, onde ilustramos as características construtivas do estabelecimento comercial; Foto 8 - Vista do interior do imóvel em avaliação, onde ilustramos as características construtivas do estabelecimento comercial; Foto 9 - Vista do interior do imóvel em avaliação, onde ilustramos as características construtivas do estabelecimento comercial; Foto 10 - Vista do interior do imóvel em avaliação, onde ilustramos a caixa d'água com capacidade para 10.000 litros; Foto 11 - Vista do interior do imóvel em avaliação, onde ilustramos a construção da borracharia, e suas características. Avaliação: Imóvel avaliando matrícula nº 32.735: Tendo em vista que o imóvel ocupado com o motel foi alienado, com autorização e consentimento dos condôminos, e assim a área vendida bem com as edificações existentes em seu interior serão excluídas da presente avaliação. Valor Total do Imóvel: O valor total do imóvel em avaliação, será dado pelo valor de seu terreno retratada na matrícula 35.735, tendo em vista que não existe benfeitorias produtivas e não reprodutivas no seu interior, e será igual a R\$ 26.628.163,35 (vinte e seis milhões, seiscentos e vinte e oito mil, cento e sessenta e três reais e trinta e cinco centavos). Valor da parte ideal do imóvel: De acordo com a Av.7/M35.735 de 30/01/2012, o Espólio de Eduardo Millen transmitiu a parte ideal com 63,71% do imóvel da matrícula nº 35.735, em avaliação: R\$ 16.964.802,87 (dezesseis milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e dois reais e oitenta e sete centavos). VALOR DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL AVALIANDO: E finalmente de acordo com a Av.7/M35.735 de 30/01/2012, e Av. 9/M/35.735, o imóvel correspondente a 1/7 da fração ideal de 63,71%, ou 9,10% do imóvel da matrícula nº 35.735. Assim temos que o valor igual a: R\$ 2.423.543,26 (dois milhões, quatrocentos e vinte e três mil, quinhentos e quarenta e três reais e vinte e seis centavos), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 2.537.871,36 (dois milhões, quinhentos e trinta e sete mil, oitocentos e setenta e um reais e trinta e seis centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Rio Claro/SP, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 35.735.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, 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 Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 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 lances 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](http://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; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 1233/1234 a seguinte decisão, "... Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos...".- 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](http://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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos trinta dias do mês de abril de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Sueli Aparecida de Carvalho, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Milena Angélica Drumond Morais Diz - Juíza de Direito.