

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 28/7/26.



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 47ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga ,115 salas 318/320/322C - Centro - RJ
Telefone: 3133-2224 / 2174
E-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 47ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo nº 0024786-04.2003.8.19.0001 movida por BNDES PARTICIPAÇÕES S/A BNDESPAR contra SANTA MARINA AGROPECUÁRIA E COMERCIAL S/A e OUTROS, na forma abaixo:

A Doutora LORENA REIS BASTOS DUTRA, Juiz de Direito da 47ª Vara Cível do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 05 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente SANTA MARINA AGROPECUÁRIA E COMERCIAL S/A, CAROLINA GUIMARÃES DE LIMA JUNQUEIRA, LAUDO FERREIRA DE CAMARGO, ZULEIKA VAZ DE LIMA FERREIRA CAMARGO, PAULO CEZAR QUEIROGA e VILMA MAGALHÃES DE QUEIROGA, para ciência de que no próximo dia **08 de SETEMBRO de 2026, às 13:00 horas**, no site do leiloeiro, <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na Junta Comercial sob o nº 082, será apregoado e vendido de forma eletrônica (on line) conforme art. 879 inciso II do CPC, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, o bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **10 de SETEMBRO de 2026**, no mesmo horário e local para a realização do segundo Leilão, quando então a venda será feita a quem maior lance oferecer, acima de 50% da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, os imóveis registrados, descrito e avaliado a seguir:

AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA de fls. 1913: IMÓVEL: Apartamento nº 04, situado no andar térreo, 1º pavimento do edifício “Guaporé”, à Rua Marília nº 84/94 – Jardim dos Estados – Poços de Caldas. Matrícula nº 25.658 do Serviço Registral de Imóveis de Poços de Caldas – MG. Avaliado por R\$ 182.000,00 (cento e oitenta e dois mil reais). Poços de Caldas 25/3/25.

AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA de fls. 1939: IMÓVEL: Fazenda Santa Marina – ZR 40 KM – Cep: 37700-000 – Poços de Caldas – MG. Imóvel objeto da matrícula nº 30.738, do livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis de Poços de Caldas/MG, Fazenda Santa Marina. Após vistorias e pesquisas no mercado imobiliário local, avaliei a totalidade do referido imóvel em R\$ 8.240.000,00 (oito milhões, duzentos e quarenta mil reais). Poços de Caldas 4/8/25.

AUTO DE AVALIAÇÃO DIRETA de fls. 1942: IMÓVEL: Rua Marcassa, lote de terreno nº 337, da quadra 17, do lugar denominado Parque Vivaldi Leite Ribeiro – Poços de Caldas – MG. Matrícula nº 7.487, lote 2, do Serviço Registral de Imóveis de Poços de Caldas – MG. Do imóvel - foi efetuada a presente avaliação *in loco*, com acesso ao interior do imóvel, uma cada de morada, localizada em bairro residencial distante cerca de 2,5km da área central desta cidade, de padrão médio a alto, com acesso por vias asfaltadas, dispõe de todos os serviços básicos necessários, como água, luz, telefonia, esgoto, etc..., o imóvel, residência de Laura Magalhães de Queiroga e seu irmão Gil Magalhães de Queiroga, foi inventariado e partilhado com mais um

irmão, Daniel Magalhães de Queiroga, no ano de 2019, sendo os três atualmente os proprietários, apresenta-se em bom estado de conservação, com fachada de grades e portões de aço vazado, garagem coberta para um veículo, térrea ao nível da rua, construída em alvenaria, terreno em aclave, possui piso de revestimento cerâmico na garagem e nas áreas frias, piso de carpete de madeira nos quartos e salas de estar e jantar, quintal aos fundos com área de lazer coberta, na parte inferior do imóvel, com acesso por escadas, possui três quartos e duas suítes, armários planejados nos quartos, sala de estar dois ambientes, cozinha americana com armários planejados, banheiro social, lavanderia, aparente mais de vinte anos de edificação, o mesmo possui um bom padrão de construção, quartos, cozinha e lavanderia com móveis planejados, embora, um pouco antigos, ainda em bom estado, portas e janelas em bom estado geral, bem localizada, num dos melhores bairros desta cidade, com cerca de 200m² de área construída, e padrão médio. Do Valor – Imóvel este que, considerando o mercado de imóveis local e sua situação atual, **avalio em sua totalidade em R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais)**. RJ, 25/8/25. Foi embasada a presente avaliação em visita *in loco* à propriedade, valores e pesquisas junto a imobiliárias locais, situação do imóvel, Planta Genérica de Valores do Município de Poços de Caldas, tabela NBR-12.721/99 da ABNT de custos da construção civil do SINDUSCON-MG, avaliações anteriores.

Conforme certidão emitida em 9/7/26 pelo Serviço Único Registral de Imóveis de Poços de Caldas-MG, do imóvel inscrito na matrícula nº 7487:

1. Informações Gerais do Imóvel:

Localização: Lote de terreno nº 337, da Quadra 17, no loteamento Parque Vivaldi Leite Ribeiro, em Poços de Caldas - MG. **Endereço Atual:** Rua Constante Marcassa (antiga Rua Tuiuti), nº 335. Área do Terreno: 318,00 m². Dimensões e Confrontações: Frente: 13,00 metros confrontando com a Rua Tuiuti (atual Rua Constante Marcassa). Lado Direito: 24,00 metros confrontando com o lote nº 338. Lado Esquerdo: 25,00 metros confrontando com o lote nº 336. Fundos: 12,10 metros confrontando com o lote nº 344. Benfeitoria Averbada: Prédio residencial de nº 335 com área construída de 215,86 m² (conforme Habite-se nº 1288-A de 06/12/1982).

2. Histórico de Proprietários e Frações Ideais O histórico de aquisições e partilhas sucessórias resultou na seguinte distribuição da propriedade: Linha do Tempo de Propriedade: 1. Proprietária Inicial (1979): ADUSA Administração e Urbanização Poços de Caldas S/A. 2. Compra e Venda (1979): Adquirido integralmente por Paulo Cesar de Queiroga. 3. Primeira Partilha (2009 - Falecimento de Paulo Cesar de Queiroga): A viúva meeira, Vilma Magalhães de Queiroga, recebeu 50% do imóvel. Os três filhos (Laura, Daniel e Gil) receberam, cada um, uma fração ideal de 16,6% do imóvel. 4. Segunda Partilha (2020 - Falecimento de Vilma Magalhães de Queiroga): A fração ideal de 50% pertencente à falecida Vilma foi partilhada igualmente (33,33% para cada) entre os três herdeiros. **Quadro Atual de Coproprietários (Pós-Partilhas de 2009 e 2020):** Proprietário - Qualificação e Documentos - Origem da Aquisição - 1) Laura Magalhães de Queiroga - Auditora fiscal, nascida em 11/07/1983, RG 55.520.547-2 SSP/SP, CPF 060.030.666-60. - 16,6% pelo falecimento do pai (R-7) e 33,33% da metade ideal da mãe (R-14). 2) Daniel Magalhães de Queiroga - Fisioterapeuta, nascido em 08/02/1982, RG MG11562018 SSP/MG, CPF 054.349.576-01. - 16,6% pelo falecimento do pai (R-8) e 33,33% da metade ideal da mãe (R-14). 3) Gil Magalhães de Queiroga - Absolutamente incapaz, nascido em 21/01/1973, RG MG-11.652.883 SSP/MG, CPF 015.943.356-80 (representado por sua curadora provisional Laura Magalhães de Queiroga). | 16,6% pelo falecimento do pai (R-9) e 33,33% da metade ideal da mãe (R-14). **Nota sobre as frações:** De acordo com o registro R-14-7487, a meação de 50% de Vilma foi dividida em três partes iguais de 33,33% para cada herdeiro. Somando-se às frações de 16,6% anteriormente recebidas por herança paterna (R-7, R-8 e R-9),

cada um dos três filhos detém atualmente uma parte ideal equivalente a *1/3 do imóvel* (ou as frações correspondentes indicadas em cada título de partilha).

3. Histórico de Ônus, Gravames e Averbacões

Av.2 (30/04/1982) - Alteração de Nome de Rua: A Rua Tuiuti passou a denominar-se oficialmente *Rua Constante Marcassa*. **R.3** (30/04/1982) - Hipoteca: O imóvel foi dado em primeira hipoteca à Caixa Econômica Federal (CEF) para garantia de dívida de 2.800.000,00 cruzeiros. **Av.4** (27/12/1982) - Averbacão de Construção: Construção de prédio residencial nº 335, com área de 215,86 m². **Av.5** (05/02/1992) - Cancelamento de Hipoteca: A hipoteca registrada em R.3 foi integralmente cancelada e baixada. **Av.10, Av.11 e Av.12** (12/11/2020) - Qualificação Subjetiva: Atualização dos dados pessoais, datas de nascimento e documentos de identidade dos herdeiros Laura, Daniel e Gil. **Av.13** (12/11/2020) - Óbito: Registro do falecimento de Vilma Magalhães de Queiroga ocorrido em 19 de agosto de 2019.

4. Situação Jurídica Atual do Imóvel

O imóvel encontra-se *livre de ônus ou hipotecas ativas*, uma vez que a única garantia real anotada (R.3) foi devidamente cancelada (Av.5). A propriedade está atualmente consolidada em nome dos três irmãos herdeiros (Laura, Daniel e Gil Magalhães de Queiroga), sob regime de condomínio civil decorrente de sucessão hereditária.

Conforme certidão emitida em 9/7/26 pelo Serviço Único Registral de Imóveis de Poços de Caldas-MG, do imóvel inscrito na matrícula nº 25.658

1. Descrição do Imóvel

Localização: Rua Marília nº 84/94, apartamento 04 - Bairro Jardim dos Estados, Poços de Caldas - MG. Tipo: Apartamento nº 04, situado no andar térreo (1º pavimento) do "Edifício Guaporé". Áreas: Área útil: 43,24m². Área comum: 12,44m². Fração ideal do terreno: correspondente a 23,56m². **Dependências:** Sala-dormitório, hall de entrada, cozinha, sala de jantar, banheiro e área de serviço. Confrontações: Frente com o apartamento nº 02; lado direito com a área lateral direita comum do edifício; lado esquerdo com o apartamento nº 03; fundos com o hall da escadaria e entrada do edifício.

2. Histórico de Proprietários e Transações (Cadeia Dominial)

Proprietários Originais: Joaquim Fernandes Monteiro (ajudante de despachante aduaneiro) e sua esposa Creusa Vasconcellos Monteiro. Darcy Barros (ajudante de despachante aduaneiro) e sua esposa Marlene Nogueira Barros. **R.1** (28/03/1988) - Compra e Venda: O imóvel foi vendido para João Carlos Amador, português, casado, comerciante. A escritura pública foi lavrada em 13/01/1969 pelo valor de NCr\$ 6.000,00. **R.2** (28/03/1988) - Partilha (Espólio de Lucinda Alves Amador): Devido ao falecimento de Lucinda Alves Amador, metade do imóvel foi partilhada entre o viúvo meeiro João Carlos Amador e o herdeiro Nelson Alves Amador (advogado). O formal de partilha é datado de 10/01/1983. **R.3** (28/03/1988) - Adjudicação (Espólio de João Carlos Amador): Com o falecimento de João Carlos Amador, a metade ideal correspondente a ele foi adjudicada ao herdeiro Nelson Alves Amador. A carta de adjudicação é datada de 07/10/1983. **R.4** (05/05/1988) - Compra e Venda: Nelson Alves Amador e sua esposa Vilma Jovino Amador venderam o imóvel para Julio Cezar Pileggi (vendedor) e sua esposa Marta Maria Ferraz Pileggi. A venda ocorreu pelo valor de NCr\$ 1.200.000,00. **R.5** (04/09/1992) - Compra e Venda: Julio Cezar Pileggi e Marta Maria Ferraz Pileggi venderam o imóvel para Paulo Cesar Queiroga (administrador de empresas) e sua esposa Vilma Magalhães de Queiroga, casados sob o regime de comunhão universal de bens. O valor da transação foi de NCr\$ 6.000.000,00 (com ITBI pago sobre o valor de NCr\$ 6.283.192,32).

3. Histórico de Ônus, Gravames e Indisponibilidades

O imóvel possui execuções fiscais, indisponibilidades judiciais e penhoras ligadas a Paulo Cesar Queiroga e a empresas associadas (como a Santa Marina Agropecuária e Comercial S/A).

- Registro/Averbação | Data | Descrição do Evento e Situação Atual |

R.6- 07/10/1996 – Penhora: em favor do Banco Sudameris Brasil S.A., decorrente de execução contra Rubber-Latex Borracha Brasileira Ltda. (*Ativo*). **AV.7-** 13/04/2012 - Indisponibilidade de bens: de Paulo Cesar Queiroga. Execução fiscal do INSS contra Santa Marina Agropecuária e Comercial S/A e outros. (**Cancelada pela AV.11**). **AV.8** - 08/05/2012 - Indisponibilidade de bens: de Paulo Cesar Queiroga. Execução fiscal movida pela Fazenda Pública Federal. (**Cancelada pela AV.14**). **AV.9-** 06/02/2013 - Penhora: em favor da Fazenda Pública Federal em face de Santa Marina Agropecuária e Comercial S/A. (**Cancelada pela AV.15**). **R.10-** 30/04/2014 – Penhora: sobre a parte ideal de Paulo Cesar Queiroga em favor do INSS. (**Cancelada pela AV.12**). **AV.11** - 29/12/2015 - Cancelamento da indisponibilidade averbada na AV.7. **AV.12** - 29/12/2015 – Cancelamento da penhora registrada no R.10. **AV.13** - 02/09/2021 - Indisponibilidade de bens: cadastrada na CNIB contra Paulo Cesar de Queiroga, ordenada pela 3ª Vara Cível de Poços de Caldas. (*Ativo*). **AV.14** - 25/10/2021- Cancelamento da indisponibilidade averbada na AV.8. **AV.15** - 25/10/2021 - Cancelamento da penhora averbada na AV.9. **AV.16** - 25/11/2021 - Indisponibilidade de bens: cadastrada na CNIB contra Paulo Cesar de Queiroga, ordenada pela 3ª Vara Cível de Poços de Caldas. (*Ativo*). **AV.17** - 26/01/2022 - Indisponibilidade de bens: cadastrada na CNIB contra Paulo Cesar de Queiroga, ordenada pela 2ª Vara Cível de Poços de Caldas. (*Ativo*). **AV.18** - 06/06/2023 - Indisponibilidade de bens: cadastrada na CNIB contra Paulo Cesar de Queiroga, ordenada pela 2ª Vara Cível de Poços de Caldas. (*Ativo*). **AV.19** - 06/06/2023 - Indisponibilidade de bens: cadastrada na CNIB contra Paulo Cesar de Queiroga, ordenada pela 2ª Vara Cível de Poços de Caldas. (*Ativo*). **R.20** - 28/08/2023 - Penhora de 50% do imóvel em favor do Estado de Minas Gerais, em execução fiscal contra Santa Marina Agropecuária e Comercial S/A e outros. Débito de R\$ 30.552,73 (atualizado até 12/12/2022). (*Ativo*). **R.21** - 29/07/2024 - Penhora em favor do Estado de Minas Gerais, em execução fiscal contra Laudo Ferreira de Camargo e outros. Débito de R\$ 36.308,46 (atualizado até 11/07/2023). (*Ativo*). **R.22** - 19/12/2024 – Penhora: em favor de BNDES Participações S/A - BNDESPAR. Execução de título extrajudicial contra Santa Marina Agropecuária e Comercial S.A., Carolina Guimarães de Lima Junqueira, Laudo Ferreira de Camargo, Zuleika Vaz de Lima Ferreira de Camargo, Paulo Cesar Queiroga e Vilma Magalhães de Queiroga. (*Ativo*).

4. Situação Jurídica Atual do Imóvel (Resumo dos Gravames Ativos)

1. **Cinco ordens vigentes de Indisponibilidade de Bens** registradas na CNIB contra o coproprietário Paulo Cesar de Queiroga (AV.13, AV.16, AV.17, AV.18 e AV.19).
2. **Quatro Penhoras Judiciais Ativas**:
 - * R.6: Banco Sudameris Brasil S.A.
 - * R.20: Estado de Minas Gerais (sobre 50% do imóvel).
 - * R.21: Estado de Minas Gerais.
 - * R.22: BNDES Participações S/A - BNDESPAR.

Conforme certidão emitida em 9/7/26 pelo Serviço Único Registral de Imóveis de Poços de Caldas-MG, do imóvel inscrito na matrícula nº 30.739

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Nome da Propriedade: Fazenda Santa Marina.

Localização: Rodovia Poços de Caldas a Palmeiral, Km18, no município de Poços de Caldas. Área Total: 497,45712 hectares (equivalentes a 205,56079 alqueires) Cadastro no INCRA nº 441082001368-7 (com módulo rural de 21,61 e modulo fiscal de

17,43). Abertura da Matrícula: 31-3-1993 – Desmembrado das antigas transcrições nº 27.976 e 27.977.

Limites e confrontações: Começa na barra do córrego Manoel Joaquim, ou da colônia, sua margem esquerda do Rio Lambary, pouco acima da ponte, que liga a estrada Poços – Palmeiral à Fazenda Santa Marina; daí pelo Rio Lambary acima até uma aguinha na divisa das terras de Alfredo Barzagli ou Alfredo Barzalli, ou seus sucessores, dividindo até aqui com terras das Fazendas Lambary e Córrego Dantas; daí seguindo pela aguinha até um toco de canapis (canaflistula) ou sobraril, do lado de baixo da estrada de rodagem; daí, à esquerda do dito tôco, pela estrada, até encontrar um vale; daí, à direita, por esse vale acima até encontrar o córrego Laranjeira, dividindo com os herdeiros de Alfredo Barzagli; daí pelo córrego Laranjeira acima, até o canto da cerca de arame, junto à cachoeira nas divisas de Alfredo Barzagli ou sucessores; daí, subindo o córrego das Laranjeiras até o canto de baixo de uma rocinha, onde se plantou um marco de pedra; daí à direita, e em rumo até uma porteira na estrada, que vai da Fazenda Santa Marina para o Baixadão; daí, por uma cerca de arame, nas divisas dos pastos do Baixadão com o café novo da Santa Marina, até o despenhadeiro chamado rolador; daí, seguindo pela beirada do despenhadeiro até uma cerca de arame; daí, até o espigão divisor das Fazendas Matão e Santa Marina; daí à direita, sempre divisor e atravessando uma capoeira e depois a orla de roça e de mato, ganhando a estrada que liga as colônias das Fazendas Matão e Santa Marina e seguindo sempre o divisor de águas até um acerca de arame à esquerda, que divide os pastos do engenho velho e do açude velho, onde existe um marco de pedra; desse marco e a partir daqui sempre em divisas com Agostinho Affonso Junqueira Filho, segue a cerca que divide o capão de mato e o pasto do engenho até encontrar um marco de pedra no canto do café novo; desse marco de pedras segue pela cerc de arame até encontrar outro marco de pedra colocado na margem direita da estrada que vai para o Matão; daí, à direita por uma cerca de arame, até a caixa d'água que fornece água ao retido do Andrade; daí, por uma grota abaixo até um brejo; daí, por uma cerca de arame acima até um mato burro onde existe um marco de pedra; daí, à esquerda, por uma cerca de arame à margem da estrada que vai da Fazenda Matão para a Santa Marina, até uma fontinha, junto a um mato burro, onde tem um marco de pedra, na distância de 302m²; daí, a direita descendo o córrego Manoel Joaquim ou colônia, até o Rio Lambary, onde teve início e tem fim esta descrição, sempre em divisas de Agostinho Affonso Junqueira Filho, com todas as suas benfeitorias e servidões.

2. HISTÓRICO DE PROPRIEDADE E TRANSAÇÕES (CADEIA DOMINIAL)

Proprietários Originais: Carolina Guimarães de Lima Junqueira, viúva, CPF nº 005.255.616-53; Zuleika Vaz de Lima Ferreira de Camargo, do lar, casada e seu marido Laudo Ferreira de Camargo, dentista CPF: 271.404.076-49, residentes em Poços de Caldas - MG.

3. HISTÓRICO DE ÔNUS, PENHORAS E GRAVAMES

R.2 (Cancelado pela AV.9 e AV.11): Cédula Rural Hipotecária (Banco do Brasil). **R.4, R.7 e R.8** (Cancelados pela **AV.11**): Cédulas de Crédito Industrial e de Produto Rural. **R.5** (Cancelado pela AV.18): Hipoteca de Terceiro Grau (Banco do Brasil). **R.15** (Cancelado pela AV.19): Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária. **R.11 e R.14** (Cancelados pela AV.21): Cédula de Crédito Comercial e Cédula de Produto Rural. **R.22 e R.23** (Cancelados pelas AV.27 e AV.28): Cédulas de Produto Rural (Sumatra Comércio). **AV.38 e R.42** (Cancelados pela AV.43 e AV.44): Indisponibilidade e Penhora oriundas do processo 0518 08 142593-7. **AV.39 e AV.40** (Cancelados pela **AV.45 e AV.46**): Indisponibilidade e Penhora oriundas do processo 0518 01 006560-6.

Gravames, Ônus e Restrições Ativos (Vigentes)

Abaixo estão listados, em ordem cronológica de registro, os gravames, ônus e restrições que permanecem ativos e onerando o imóvel:

1. Servidão de Passagem (R.36 - 14/01/2004) Beneficiária: DME Energética Ltda. (DMEE). Objeto: Instituição de servidão de passagem administrativa, em caráter irrevogável e irretratável, sobre uma faixa de terras com 1,5536 ha de área (25 metros de largura por 621,44 metros de extensão) para a implantação de linha de transmissão de energia elétrica (69 KV) interligando a PCH Rolador à UHE Walther Rossi (Antas II). **2.** Penhora de Fração Ideal de 1/3 (R.37 - 06/03/2007). Credor: Instituto Nacional do Seguro Social (INSS). Devedor: Santa Marina Agropecuária e Comercial Ltda. e outros. Objeto: Penhora de 1/3 (um terço) do imóvel objeto desta matrícula, extraída dos autos de Execução Fiscal nº 0518 04 064490-9 (1ª Vara Cível de Poços de Caldas). **3.** Registro de Tramitação de Ação Civil Pública (AV.41 - 07/08/2013): Autor: Ministério Público do Estado de Minas Gerais. Réu: Espólio de Carolina Guimarães de Lima Junqueira. Objeto: Averbação da tramitação da Ação Civil Pública nº 0049704-89.2013.8.13.0518 (1ª Vara Cível de Poços de Caldas), cujo escopo é a discussão sobre a regularidade do loteamento/condomínio denominado "Condomínio Rural Guilherme Junqueira". **4.** Indisponibilidade de Bens (AV.47 - 25/11/2021): Emissor da Ordem: Superior Tribunal de Justiça (STJ) / 3ª Vara Cível de Poços de Caldas - MG (Processo nº 0158805-47.2002.8.13.0518). Alvos da Restrição: Carolina Guimarães de Lima (CPF: 237.160.296-53), Zuleika Vaz de Lima (CPF: 237.174.166-34), Laudo Ferreira de Camargo (CPF: 271.404.076-49). Protocolo CNIB: 202111.0517.01894761-IA-730. **5.** Indisponibilidade de Bens (AV.48 - 04/08/2022): Emissor da Ordem: Superior Tribunal de Justiça (STJ) / 3ª Vara Cível de Poços de Caldas - MG (Processo nº 0121214-65.2013.8.13.0518). Alvo da Restrição: Laudo Ferreira de Camargo (CPF: 271.404.076-49). Protocolo CNIB: 202108.2717.01791925-IA-200. **6.** Indisponibilidade de Bens (AV.49 - 04/08/2022): Emissor da Ordem: Superior Tribunal de Justiça (STJ) / 2ª Vara Cível de Poços de Caldas - MG (Processo nº 0148020-26.2002.8.13.0518). Alvo da Restrição: Laudo Ferreira de Camargo (CPF: 271.404.076-49). Protocolo CNIB: 202201.1809.01971438-IA-800. **7.** Indisponibilidade de Bens (AV.50 - 06/06/2023): Emissor da Ordem: Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJMG) / 2ª Vara Cível de Poços de Caldas - MG (Processo nº 0249769-37.2012.8.13.0518). Alvo da Restrição: Laudo Ferreira de Camargo (CPF: 271.404.076-49). Protocolo CNIB: 202305.1917.02715590-IA-430. **8.** Indisponibilidade de Bens (AV.51 - 06/06/2023): Emissor da Ordem: Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJMG) / 2ª Vara Cível de Poços de Caldas - MG (Processo nº 0205569-71.2014.8.13.0518). Alvo da Restrição: Laudo Ferreira de Camargo (CPF: 271.404.076-49). Protocolo CNIB: 202302.0316.02544058-IA-440. **9.** Penhora de Fração Ideal de 25% (R-52 - 14/12/2023) Credor: Estado de Minas Gerais. Devedor: Paulo Cezar de Queiroga e outros. Objeto: Penhora de uma fração ideal de 25% do imóvel desta matrícula, decorrente de Execução Fiscal (Processo nº 0249769-37.2012.8.13.0518, perante a 2ª Vara Cível de Poços de Caldas). Valor do débito atualizado até 12/12/2022: R\$ 30.552,73. **10.** Penhora Integral do Imóvel (R-53 - 29/07/2024): Credor: Estado de Minas Gerais. Devedor: Laudo Ferreira de Camargo e outros. Objeto: Penhora sobre a totalidade do imóvel, oriunda de Execução Fiscal (Processo nº 0454764-27.2003.8.13.0518, perante a 2ª Vara Cível de Poços de Caldas). Valor do débito atualizado até 11/07/2023: R\$ 36.308,46. **11.** Penhora Integral do Imóvel (R-54 - 19/12/2024): Credor: BNDES Participações S/A - BNDESPAR. Devedores: Santa Marina Agropecuária e Comercial S.A., Carolina Guimarães de Lima Junqueira, Laudo Ferreira de Camargo, Zuleika Vaz de Lima Ferreira de Camargo, Paulo Cezar Queiroga e Vilma Magalhães de Queiroga. Objeto: Penhora sobre o imóvel decorrente de Execução de Título Extrajudicial (Processo nº 0024786-04.2003.8.19.0001, em trâmite na 47ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ). **12.** Indisponibilidade de Bens (AV-55 - 31/03/2026): Emissor da Ordem: Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) / Unidade Jurisdicional Única de Poços de Caldas - MG (Processo nº 5009516-80.2024.8.13.0518). Alvo da Restrição: Laudo Ferreira de

Camargo (CPF: 271.404.076-49). Protocolo CNIB: 202603.2415.04586433-IA-256.

Débito da execução conforme planilha às fls. 1737, em 20/6/24 no valor de R\$6.444.465,92 mais acréscimos legais. OBS: Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, 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 respectivo preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Art. 130, § 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, estão anexadas no processo. – Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nestes 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 (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro 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). Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuado 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”. **Condições do Leilão** – Conforme item 3.2 do despacho de fls. 2140, a arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC, ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de cartório de 1% até o limite permitido por lei. O lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal**, tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, 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 ou www.bb.com.br) ou através do escritório do leiloeiro e posteriormente 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 de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o

arrematante remisso. E para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital, que será publicado através do site de leilões on-line: <https://ricartleiloes.com.br> de acordo com o art. 887 § 2º do NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprimindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e oito dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Eduardo Cruvello D'Avila, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra. LORENA REIS BASTOS DUTRA - Juíza de Direito.