Edital republicado no site https://ricartleiloes.com.br em 25/8/26

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 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 aclive, 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 Averbações
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) - Averbação 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 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: 12,44\m². 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 Nogueirol 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 Cezar 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 Cezar 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 Cezar 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 Cezar 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 Cezar 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 Cezar 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 Cezar 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 Cezar 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 25/8/26 pelo Serviço Único Registral de Imóveis de Poços de Caldas-MG, do imóvel inscrito na matrícula nº 30.738

1. Identificação e Descrição do Imóvel

Matrícula: 30.738 (Livro 2).

Data de Abertura: 31 de março de 1993.

Localização: Lugar denominado "Fazenda Santa Marina", Poços de Caldas - MG.

Área Total: 2,484523 ha (24.845,23 m²).

Confrontações: Inicia-se na margem da estrada que liga Poços de Caldas à sede da fazenda (a aprox. 1.000 m da sede), margeando a estrada por 209,60 m até a cerca da Igreja. Segue confrontando com a cerca da Igreja, marcos cravados em pasto e canto de valo (divisa com café), vale, cerca de arame e mata-burro até o ponto inicial. Todas as divisas confrontam com a própria Fazenda Santa Marina.

Proprietários Originais: Carolina Guimarães de Lima Junqueira (viúva); Zuleika Vaz de Lima Ferreira de Camargo e seu marido Laudo Ferreira de Camargo.

2. Histórico de Transmissões / Alienações

R.1 (31/03/1993): Compra e Venda. Os proprietários originais alienaram o imóvel para a empresa **Santa Marina Agropecuária e Comercial Ltda.** (CNPJ/CGC nº 23.317.605/0001-96). Valor da transação: Cr$ 50.000.000,00. ITBI pago sobre o valor de Cr$ 74.535.690,00.

3. Garantias Hipotecárias e Cancelamentos

R.2 e R.3 (1994): Hipotecas. Hipotecas de 1º e 2º Graus em favor do **Banco do Brasil S.A.** decorrentes de Cédulas de Crédito Comercial emitidas por Santa Marina Agropecuária e Comercial Ltda. **AV.4 (15/09/1995): Cancelamento de Hipotecas.** Cancelamento formal das hipotecas gravadas no R.2 e R.3. **R.5 (15/09/1995): Nova Hipoteca.** Hipoteca de 1º Grau ao **Banco do Brasil S.A.** (Cédula de Crédito Comercial no valor de R$ 86.601,36). **AV.6 (03/04/1997): Liberação de Garantia.** Liberação do imóvel da garantia hipotecária do R.5 mediante aditivo.

4. Gravames Ambientais e Averbações Diversas

AV.26 (21/12/2006): Preservação Florestal. Averbação do Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, gravando uma área de **00,50,00 ha** (reserva/utilização limitada).

- Cadastrado no CCIR como "Fazenda Santa Marina", minifúndio, com 2,4000 ha registrados.
- Razão Social atualizada do detentor: Santa Marina Agropecuária e Comercial S/A.

5. Penhoras Judicialmente Gravadas e Canceladas

Ao longo do tempo, o imóvel acumulou diversas penhoras decorrentes de execuções fiscais e cíveis:

R.7 (03/03/1999): Penhora - Fazenda Pública Estadual (Proc. 12.282). **R.8 (06/09/1999):** Penhora - Fazenda Pública Estadual MG (Proc. 12.433 - R$ 11.847,89).

R.9 (06/09/1999): Penhora - Fazenda Pública do Estado de MG (Proc. 25.492/99). **R.10 (03/12/1999):** Penhora - Nutricia S.A. Produtos Dietéticos e Nutricionais (Proc. 23.550). **R.11 (14/01/2004):** Penhora - Fazenda Pública Federal (Proc. 12.789-1). **R.12 (18/02/2004):** Penhora - Fazenda Pública Federal (Proc. 12.673-7). **R.13 (25/03/2004):** Penhora - Epifanio Valença Filho. *(**CANCELADA** pela **AV.41** em 21/01/2016)*. **R.14 (07/10/2004):** Penhora - Fazenda Pública Federal. *(**DESCONSTITUÍDA** pela **AV.27** em 13/04/2007)*. **R.15 (22/11/2004):** Penhora - Fazenda Pública do Estado de MG (Proc. 518 04 63735-8). **R.16 (20/01/2005):** Penhora - Fazenda Pública Federal (Proc. 0518 02 011697-7). **R.17 (28/02/2005):** Penhora - Fazenda Pública Federal (Proc. 0518 01 004709-1). **R.18 (29/03/2005):** Penhora - Fazenda Pública Federal (Proc. 0518 04 063358-9). *(**CANCELADA** pela **AV.54** em 05/12/2022)*. **R.19 a R.24 (08/06/2005):** Múltiplas Penhoras - Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais (Processos diversos com valores entre R$ 11.847,89 e R$ 255.114,88). **R.25 (30/09/2005):** Penhora - Fazenda Pública Federal. *(**LEVANTADA** pela **AV.31** em 28/10/2008)*. **R.28 (30/05/2007):** Penhora - BNDES Participações S/A - BNDESPAR (Proc. 2003.001.025484-0 - 47ª Vara Cível do RJ). **R.29 e R.30 (11/09/2007):** Penhoras - Fazenda Pública Federal (1ª Vara Cível local). **AV.32 (12/11/2009):** Penhora - Fazenda Pública Federal (Proc. 0518 02 011660-5). **AV.33 e AV.34 (03/02/2010):** Penhoras - Fazenda Pública Federal (R$ 25.597,72 e R$ 65.792,64). **AV.35 (19/03/2010):** Penhora - Fazenda Pública Federal (R$ 83.546,50). **AV.37 (06/02/2013):** Penhora - Fazenda Pública Federal (Proc. 0518 01 6560-6). **R.40 (21/05/2015):** Penhora - União Federal/Fazenda Nacional (R$ 648.738,29). **R.43 (28/08/2018):** Penhora - União Federal/Fazenda Nacional (R$ 151.336,35). **R.44 (20/09/2018):** Penhora - União Federal/Fazenda Nacional (R$ 169.207,39). **R.45 (04/04/2019):** Penhora - União Federal/Fazenda Nacional (R$ 29.854,57). **R.47 (04/10/2019):** Penhora - União Federal/Fazenda Nacional (R$ 193.384,68). **R.48 (21/10/2019):** Penhora - União Federal/Fazenda Nacional (R$ 121.788,85). **R.49 (25/11/2019):** Penhora - União Federal (PGFN) - 1ª Vara do Trabalho local (R$ 28.111,38). **R.52 (24/01/2022):** Penhora - União Federal (R$ 29.042,78). *(**LEVANTADA** pela **AV.62** em 16/12/2024)*. **R.58 (28/08/2023):** Penhora - Estado de Minas Gerais (R$ 30.552,73). **R.59 (07/02/2024):** Penhora - Estado de Minas Gerais (R$ 1.026.581,76). **R.61 (29/07/2024):** Penhora - Estado de Minas Gerais (R$ 36.308,46). **R.63 (30/05/2025):** Penhora - Tovani Benzaquen Com. Imp. Exp. e Representações Ltda. (R$ 163.574,35).

6. Ordens de Indisponibilidade de Bens (CNIB e Judiciais)

Averbações decretando a indisponibilidade dos bens em nome da proprietária **Santa Marina Agropecuária e Comercial S/A**:

AV.36 (08/05/2012): Decretada pela 3ª Vara Cível local (Proc. 0518 01 006560-6). **AV.38 (26/09/2014):** Decretada pela 3ª Vara Cível local (Proc. 0048092-82.2014). **AV.39 (10/04/2015):** Decretada pela 5ª Vara Cível local (Proc. 0152831-77.2012). **AV.42 (30/01/2017):** CNIB (Protocolo 201701.2611.00231527-IA-860 - 2ª Vara Cível local). **AV.46 (17/09/2019):** CNIB (Protocolo 201909.0910.00924529-IA-040 - TRT 3ª Região / TST). **AV.50 (02/09/2021):** CNIB (Protocolo 202108.2717.01791925-IA-200 - STJ / Vara Cível). **AV.51 (25/11/2021):** CNIB (Protocolo 202111.0517.01894701-IA-730 - STJ / 3ª Vara Cível). **AV.53 (26/01/2022):** CNIB (Protocolo 202201.1809.01971417-IA-560 - STJ / 2ª Vara Cível). **AV.55 (03/03/2023):** CNIB (Protocolo 202302.2816.02577606-IA-160 - TRF6 / Vara Única). **AV.56 (06/06/2023):** CNIB (Protocolo 202305.1917.02715590-IA-430 - STJ / TJMG / 2ª Vara Cível). **AV.57 (06/06/2023):** CNIB (Protocolo 202302.0316.02544058-IA-440 - STJ / TJMG / 2ª Vara Cível). **AV.60 (14/02/2024):** CNIB

(Protocolo 202311.3017.03062624-IA-840 - TRF6 / Vara Única). **AV.64 (31/03/2026):** CNIB (Protocolo 202603.2415.04586433-IA-256 - TJMG / Unidade Jurisdicional Única)

Situação Atual do Imóvel

Proprietário Atual: Santa Marina Agropecuária e Comercial S/A.

Situação Jurídica: O imóvel possui uma extensa lista de **penhoras ativas** (principalmente de dívidas fiscais com a União e o Estado de Minas Gerais, além de cobranças cíveis e trabalhistas) e **múltiplas ordens vigentes de Indisponibilidade de Bens (CNIB)**.

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 lanços 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 passiveis 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, suprindo 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 cinco dias do mês de agosto 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.