



4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL DA LEOPOLDINA – TJ/RJ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **FOR PET COMERCIAL LTDA (CNPJ/MF Nº 03.342.315/0001-05)**; dos intervenientes garantidores/hipotecantes: **REGINALDO MORAIS DUARTE (CPF/MF Nº 725.377.607-00)** e **SILVIA REGINA AFONSO DUARTE (CPF/MF Nº 895.582.517-04)**; bem como do terceiro interessado: **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (CNPJ/MF Nº 42.498.733/0001-48)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Renato Rocha Braga, da 4ª Vara Cível - Foro Regional da Leopoldina, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **ARCOR DO BRASIL LTDA (CNPJ/MF Nº 54.360.656/0001-44)** em face de **FOR PET COMERCIAL LTDA (CNPJ/MF Nº 03.342.315/0001-05)**, nos autos do **Processo nº 0000465-88.2002.8.19.0210**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos das Normas da Corregedoria Geral de Justiça/RJ que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – BEM: **IMÓVEL: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Nilton Gitahy, nº 51, Vila Valqueire, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 21330-380 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma casa com 282m² de área construída e 250m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: Rua Nilton Gitahy (antiga Rua Trinta em Um), lote de terreno nº 22 da quadra G do PA 33.802, lado esquerdo, de quem vai da Rua 26 para Rua 33, distante 57,40m da interseção do alinhamento da mesma com a Rua 26, lado esquerdo de quem vem da Av. Canal lado direito para Rua 31 Medindo: 10m por 25m, confrontando nos fundos com o lote nº 11, a direita com o lote nº 21 e a esquerda com o lote nº 23.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº 1.373.294-6

Matrícula Imobiliária nº 17.225

Registro de Imóveis Cartório
do 8º Ofício do Rio de
Janeiro/RJ

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 11	13/05/2002	Hipoteca	-	Arcor do Brasil LTDA

OBS. 01: Trata-se de sobrado residencial, com 230m² de área construída e 250m² de área total de terreno, com garagem e edícula nos fundos com dois pavimentos, e piscina na parte da frente (Avaliação às Fls. 365/367).

OBS. 02: Os intervenientes garantidores Sr. Reinaldo Moraes Duarte e Sra. Silvia Regina Afonso Duarte, arguíram incompetência absoluta e nulidade de citação às Fls. 201/204, contudo, referida arguição foi rejeitada, nos termos da decisão de Fls. 273. Da referida decisão não houve recurso.

OBS. 03: Os intervenientes garantidores Sr. Reinaldo Moraes Duarte e Sra. Silvia Regina Afonso Duarte impugnaram à execução às Fls. 405/407, contudo, referida impugnação foi rejeitada nos termos da Decisão de Fls. 412/417. Da referida decisão não houve recurso.





OBS. 04: Os intervenientes garantidores Sr. Reinaldo Moraes Duarte e Sra. Silvia Regina Afonso Duarte interpuseram Agravo de Instrumento (Processo nº 0008383-35.2018.8.19.0000), contra decisão que determinou o prosseguimento do feito com a realização do leilão. Referido recurso foi desprovido, e do Acórdão foram opostos Embargos de Declaração, os quais foram rejeitados. Deste Acórdão, foi interposto Recurso Especial o qual foi inadmitido, e contra a decisão de inadmissibilidade foi interposto Agravo em Recurso Especial, o qual não foi conhecido. Ocorreu o trânsito em julgado em 11/05/2020.

OBS. 05: A penhora do imóvel leiloado, deferida às Fls. 182 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 06: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca averbada à R. 11 será extinta.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 850.000,00 (Nov/2014 – Avaliação às Fls. 365/367 – Homologação às Fls. 374).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.514.036,43 (Jun/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/RJ.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 16.924,07 (Dez/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 3.195.687,58 (Abr/2024 – Fls. 666/667).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **30 de maio de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 02 de junho de 2025, às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 02 de junho de 2025, às 14 horas, e se encerrará em 24 de junho de 2025, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/RJ e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial do Rio de Janeiro sob nº 281, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).





05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaltj.tjrj.jus.br/web/guest/servicos/greri-eletronica>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido, conforme Portaria CGJ nº 2881/2019. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 6% (seis por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).





12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 9º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20030-021, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. RENATO ROCHA BRAGA
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

