



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
25ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
AV. ERASMO BRAGA, 115, CASTELO, RIO DE JANEIRO-RJ
Tel.: (21) 3133-2173 - E-mail: cap25vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO PRESENCIAL E ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, MOVIDA POR BANCO ECONOMICO S/A em face de ESPÓLIO DE NEWTON NASCIMENTO LINS, NEWTON LINS FILHO, DELBA COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA - PROCESSO Nº 0064291-46.1996.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **SIMONE GASTESI CHEVRAND** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **ESPÓLIO DE NEWTON NASCIMENTO LINS, NEWTON LINS FILHO, DELBA COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, NAS MODALIDADES PRESENCIAL E ELETRÔNICO/ONLINE: O Leilão** estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência do Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 10/11/2020 às 15:00h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, que será encerrado no dia 17/11/2020 às 15:00h. O Leilão presencial será realizado e encerrado simultaneamente na(s) data(s) e horário(s) supramencionado(s), no seguinte local: **Auditório do Sindicato dos Leiloeiros, situado na Avenida Erasmo Braga, nº 227, Sala 1008 - Castelo - 20020-000**

DO BEM A SER LEILOADO: LOTE 01: FAZENDA DA PACIÊNCIA, com 121ha. Matriculada no 1º Ofício de Justiça de Três Rios sob o nº 7607;_LOTE 02: Sítio denominado “ROSEIRA”, com 48,4ha. Matriculado no 1º Ofício de Justiça de Três Rios sob o nº 7608;_LOTE 03: Sítio denominado “MIRANTE”, com 19,36ha. Matriculado no 1º Ofício de Justiça de Três Rios sob o nº 7609 e LOTE 04: Sítio denominado “AMOREIRA”, com 19,36ha. Matriculado no 1º Ofício de Justiça de Três Rios sob o nº 7610. **JUSTIFICATIVA: LOTE 01: FAZENDA DA PACIÊNCIA, com 121ha, ou seja, 1.210.000 (um milhão duzentos e dez mil metros quadrados), em pastos, mato, lavoura, bem como, uma casa de moradia, tulhas para café e milho, engenho de café e todos os seus utensílios, engenho de casa e seus utensílios, alambique, tachas, moinho de fubá, uma casa para negócio e casas para colonos, confrontando por seus diversos lados com terras de José Moreira da Rocha Macedo, com José Kalemback Cardoso, com Araújo & Irmãos e herdeiros de Arthur Barbudo. Constando averbação das seguintes edificações: Escritório, garagem, estábulo e curral, de madeira e alvenaria, com área total de 595,46m² (quinhentos e noventa e cinco metros e quarenta e seis decímetros quadrados); Um anexo com 80,00m², composto de: (2) quartos, sala, lavabo e banheiro e um escritório; Uma cocheira, com 360,00m², composta de: (1) depósito, (11) cocheiras, (2) lavadores; (1) cômodo para ração; iluminação artificial), farmácia, laboratório; um picadeiro com 640,00m², composto de: arquibancadas, varandas, salão, cozinha, despensa e sanitários e um picadeiro. Imóvel registrado no**

Cartório do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Três Rios, sob a matrícula 7.607. Avalio o bem imóvel acima (Fazenda da Paciência), considerada a área inicial (121ha), e incluídas todas as benfeitorias arroladas nas alíneas “a” a “s” do item 1.2 abaixo descrito, em 27/11/2013, atribui-se o valor de R\$ 4.995.354,42 (quatro milhões, novecentos e noventa e cinco mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e dois centavos), correspondentes a 2.075.689,52879 UFIR/RJ, que atualizadas nesta data perfaz a quantia de **R\$ 7.379.076,27 (Sete milhões, trezentos e setenta e nove mil, setenta e seis reais e vinte sete centavos)**. LOTE 02: Situação denominada “ROSEIRA”, com 48,4ha, ou seja, 484.000m² (quatrocentos e oitenta e quatro mil metros quadrados), de terras com cultura, pastos e mato, duas casas cobertas de telhas e assoalhadas e uma outra também coberta de telhas, um maquinista para farinha, movido por animais e todas as demais benfeitorias existentes na aludida situação, que confronta por dois lados com terrenos de José Moreira da Rocha Macedo, por um lado, com Cipriano da Silva Pereira, com terrenos do Espólio e, ainda com o Rio Calçado. Imóvel registrado no Cartório do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Três Rios, sob a matrícula 7.608. Avalio o bem imóvel acima (Situação denominada Roseira), considerada a área de 48,4ha, em 27/11/2013, atribui-se o valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), correspondentes a 290.866,783013 UFIR/RJ, que atualizadas nesta data, perfaz a quantia de **R\$ 1.034.031,41 (Um milhão, trinta e quatro mil, trinta e um reais e quarenta e um centavos)**. LOTE 03: Sítio denominado “MIRANTE”, com 19,36ha, ou seja, 193.600,00m²(cento e noventa e três mil e seiscentos metros quadrados), em matos, pastos e lavoura, casa de morada e de mais benfeitorias existentes, confrontando por seus diversos lados com Albino Alves da Cruz, José Augusto dos Santos Werneck, José Moreira da Rocha Macedo e com Albino Alves da Cruz Sobrinho. Imóvel registrado no Cartório do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Três Rios, sob a matrícula 7.609. Avalio o bem imóvel acima (Sítio Mirante), considerada a área de 19,36ha, em 27/11/2013, atribui-se o valor de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), correspondentes a 116.346,713205 UFIR/RJ, que atualizadas nesta data perfaz a quantia de **R\$ 413.612,56 (Quatrocentos e treze mil, seiscentos e doze reais e cinquenta e seis centavos)** e LOTE 04: Sítio denominado “AMOREIRA”, com 19,36ha, ou seja, 193.600,00m² (cento e noventa e três mil e seiscentos metros quadrados), em matos, pastos e lavouras, uma casa de moradia, coberta de telhas e assoalhada e demais benfeitorias existentes, confrontando por seus diversos lados com José Kalemback Cardoso, com linha reta até encontrar terras do Espólio e em linha sinuosa que foi estabelecida entre os confrontantes, marginando o Rio Calçado acima, até encontrar um marco antigo barranco do Rio e daí, em linha reta, pela cerca de arame até a estrada de Bemposta, por esta linha sinuosa até encontrar a linha divisória de José Kalemback Cardoso e por esta ao Rio Calçado, este sítio. Imóvel registrado no Cartório do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Três Rios, sob a matrícula 7.610. Avalio o bem imóvel acima (Sítio Amoreira), considerada a área de 19,36ha, em 27/11/2013, atribui-se o valor de R\$ R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), correspondentes a 116.346,713205 UFIR/RJ, que atualizadas nesta data perfaz a quantia de **R\$ 413.612,56 (Quatrocentos e treze mil, seiscentos e doze reais e cinquenta e seis centavos)**. **DADOS OBSERVADOS NA VISTORIA:** A propriedade vistoriada encontra-se localizada no km 6,5 da Estrada do Itajoana, Bemposta, 3º Distrito do Município de Três Rios, RJ. A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Sebastião Ribeiro Mendes, administrador da Fazenda da Paciência, o qual nos informou que a Fazenda da Paciência foi adquirida concomitantemente às demais propriedades, quais sejam: Situação denominada Roseira; Sítio Mirante e Sítio Amoreira, os quais vieram integrar a aludida Fazenda da Paciência. Destarte, a realidade fática das referidas propriedades aponta para a existência, atualmente, tão só da Fazenda da Paciência, cuja metragem de 121,00ha, foi acrescida de 48,40ha (Roseira), 19,36ha (Mirante) e 19,36 (Amoreira), perfazendo um total de 208,12ha, que equivalem a 43 alqueires mineiros. Ademais, insta salientar que, a despeito das construções indicadas junto ao Cartório do Registro de Imóveis, verificou-se existentes, na propriedade vistoriada, as seguintes edificações, as

quais se passa a descrever. a) Casa Principal, composta por dois pavimentos e varanda. Trata-se de construção imponente, com esquadrias de madeira, cercada por jardins, lago com peixes e gramado com campo de futebol, e que se encontra em bom estado de conservação; b) Piscina com a capacidade de 145.000 litros, azulejada e composta por equipamento de aquecimento das águas; c) Coreto, para celebração de eventos, localizado no gramado em frente à Casa Principal, em regular estado de conservação; d) Casa de Sauna, em regular estado de conservação; e) Casa de força, em regular estado de conservação; f) Casa de Hóspedes, composta de um pavimento, com esquadrias de madeira e telhado colonial. Encontra-se em regular estado de conservação; g) Duas baias para a acomodação de cavalo garanhão. Encontra-se em regular estado de conservação; h) Uma estufa com cerca de 200,00m², em esquadria tubular, para plantação. Encontra-se em regular estado de conservação; i) Três galpões, em alvenaria e telhado colonial, para acomodação de animais (galinheiros); j) Um rancho, em alvenaria e telhado colonial, próprio para animais. Encontra-se em regular estado de conservação; k) Duas casas de colono, de padrão médio, em alvenaria e telhado colonial, com forro em gesso, esquadrias de madeira. Encontra-se em regular estado de conservação; l) Uma casa de caseiro (residência do administrador), de padrão médio, em alvenaria e telhado colonial, com forro em madeira, esquadrias de madeira. Encontra-se em regular estado de conservação; m) Cinco casas de colono, de padrão simples, em alvenaria e telhado colonial. Esquadrias de madeiras. Encontra-se em regular estado de conservação, porém necessitam de pequenos reparos; n) Duas casas de colono, de padrão simples, em alvenaria e telhado colonial, esquadrias de madeira. Encontra-se em regular estado de conservação; o) Três centros de manejo, com lavador e baia. Encontram-se em regular estado de conservação; p) Escritório, garagem, estábulo e curral, de madeira e alvenaria, com área total de 595,46m² (quinhentos e noventa e cinco metros e quarenta e seis décimos quadrados). Já averbados no RGI. Encontram-se em regular estado de conservação; q) Um anexo com 80,00m², composto de: (2) quartos, sala, lavabo e banheiro e um escritório. Já averbado no RGI. Encontra-se em regular estado de conservação; r) Uma cocheira, com 360,00m², composta de: (1) depósito, (11) cocheiras, (2) lavadores; (1) cômodo p/ração; iluminação artificial), farmácia, laboratório. Já averbados no RGI. Encontram-se em regular estado de conservação; s) Um picadeiro com 640,00m², composto de: Arquibancadas, varandas, salão, cozinha, despensa, e sanitários e um picadeiro. Já averbados no RGI. **Encontram-se em regular estado de conservação. Destarte, considerando a informação, alhures aludida, de que as áreas das propriedades “Roseira”, “Mirante” e “Amoreira” foram integradas à “Fazenda da Paciência”, chega-se à conclusão que, as propriedades, em conjunto somam o valor de R\$ 9.240.332,80 (Nove Milhões e Duzentos e Quarenta Mil e Trezentos e Trinta e Dois Reais e Oitenta Centavos), correspondentes a 2.599.249,72967 UFIR/RJ.**

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: LOTE 01: Ciente os interessados que constam as seguintes averbações no RGI do imóvel: R.2 - Imóvel registrado em nome de Delba Agropecuária S/A; R.5 - Imóvel hipotecado ao Banco Boa Vista; R.6 - Determinação de baixa de hipoteca do R.5; R.7 - Consta penhora registrada em favor do Banco Econômico e R.9 - Consta penhora registrada em favor do Banco Econômico. **LOTE 02:** Ciente os interessados que constam as seguintes averbações no RGI do imóvel: R.2 - Imóvel registrado em nome de Delba Agropecuária S/A; R.3 - Imóvel hipotecado ao Banco Boa Vista; AV.4 - Determinação de baixa de hipoteca do R.3; R.5 - Consta penhora registrada em favor do Banco Econômico e R.6 - Consta penhora registrada em favor do Banco Econômico. **LOTE 03:** Ciente os interessados que constam as seguintes averbações no RGI do imóvel: R.2 - Imóvel registrado em nome de Delba Agropecuária S/A; R.3 - Imóvel hipotecado ao Banco Boa Vista; AV.4 - Determinação de baixa de hipoteca do R.3; R.5 - Consta penhora registrada em favor do Banco Econômico e R.6 - Consta penhora registrada em favor do Banco Econômico. **LOTE 04:** Ciente os interessados que constam as seguintes averbações no RGI do

imóvel: R.2 - Imóvel registrado em nome de Delba Agropecuária S/A; R.3 - Imóvel hipotecado ao Banco Boa Vista; AV.4 - Determinação de baixa de hipoteca do R.3; R.5 - Consta penhora registrada em favor do Banco Econômico e R.6 - Consta penhora registrada em favor do Banco Econômico.

OBSERVAÇÃO: Consta Agravo de Instrumento nº0058183-61.2020.8.19.0000, contra decisão interlocutória de indeferimento de realização de nova avaliação, proferida no cumprimento de sentença em trâmite no processo nº 0064291-46.1996.8.19.0001, pendente de julgamento, com decisão de efeito suspensivo parcialmente, ora transcrito: ...“Assim, DEFIRO PARCIALMENTE o efeito suspensivo pretendido para manter a realização do leilão e na hipótese de surgir arrematante proibir a expedição da carta de arrematação e a prática de qualquer ato expropriatório, ficando a eficácia da praça dos bens penhorados suspensa até o julgamento definitivo deste recurso, que poderá, inclusive, anulá-la. Deverá, ainda, o leiloeiro, fazer constar das publicações e do pregão a informação sobre a existência deste recurso, do seu objeto e do teor desta decisão para ciência dos interessados. Oficie-se, com urgência, ao juiz a quo, para ciência, cumprimento e manifestação acerca da apontada ausência de intimações. Intime-se o agravado para ciência e oferecimento de contrarrazões. Após, à Procuradoria de Justiça.”

DAS ADVERTÊNCIAS: **1** - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). **2** - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). **3** – As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **4** - Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. **5** - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). **6** - Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. **7** - Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **1. À Vista:** A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 25% (vinte e cinco por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão ao Leiloeiro, e, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. **3.** O lance à vista sempre prevalecerá

sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). **4.** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido nos caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908 do NCPC. **6.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **7.** Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: **1** - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital. **2** - Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto que aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o pelo seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre da Silva Lacerda. **3** - O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico. **4** - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. **5** - A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6** - Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote.

Informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua da Quitanda, 86/2º andar – Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, ficando o(s) Executado(s)/Condôminos(s) (**ESPÓLIO DE NEWTON NASCIMENTO LINS, NEWTON LINS FILHO, DELBA COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA**) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. **CUMPRASE.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 23 de setembro de 2020. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia,

subscrevo_____. (ass.) **SIMONE GASTESI CHEVRAND** – Juiz de
Direito.