

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **POSTO DE GASOLINA NOSSA AMIZADE LTDA.** (CNPJ: 42.219.378/0001-20), na pessoa de seu representante legal; **ESPÓLIO DE JOSÉ BENTO DA COSTA**, representado por sua inventariante **ROSEMARY FERNANDES DA COSTA** (CPF: 435.490.397-00), **DULCINÉA FERNANDES DA COSTA** (CPF: 002.417.807-13), seu cônjuge, se casada for, bem como do credor **ELLO PUMA DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEL S/A** (CNPJ: 04.654.590/0001-27), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0172982-86.1998.8.19.0001**, em trâmite na **17ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ**, requerida por **VIBRA ENERGIA S/A** (atual denominação de **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A**) (CNPJ: 34.274.233/0001-02).

O Dr. Victor Agustin Cunha Jaccoud Diz Torres, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial Leonardo Schulmann, matriculado na JUCERJA sob nº 116 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - FRAÇÃO IDEAL DE 340,00/24.480,00 avos** (Conforme R. 29), do Imóvel agrícola situado no lugar denominado São Pedro, no 5º Distrito do Município de Nova Friburgo/RJ, com a área de 24.480,00 m<sup>2</sup>; confrontando com José Joaquim de Freitas Barroso, de um lado com sucessores, por pedras fincadas e carreira de bambus vivos; por outro lado com Adelino Julião Froz ou sucessores, por baixo com Edmo Heringer ou sucessores. **Contribuinte nº 090346.48103.000.1** (Conforme R. 29). **Matrícula Mãe nº 2.659 do 1ª CRI de Nova Friburgo/RJ. BENFEITORIAS:** *Conforme consta na Av. 30 sobre o terreno encontra-se edificado uma casa de moradia, s/n, em construção, e, consta no laudo de avaliação de fls. 1083 que o referido imóvel encontra-se situado na Rua Américo Blaudt 174/76, Nova Friburgo/RJ.* **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 2659, conforme **R. 43 (28/08/2018)**, PENHORA em favor de ELLO PUMA DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEL S/A, Processo nº 0003917-97.2011.8.19.0208, 1ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.

**OBS:** *Conforme constam as fls. 1207/1210 dos autos, a Prefeitura do Município de Nova Friburgo/RJ informou que não possui interesse no imóvel objeto da lide, não foi informado se sobre o referido bem recaem débitos de IPTU ou Dívida Ativa, bem como consta que o imóvel encontra-se localizado em São Pedro da Serra/RJ.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 450.200,00 (março/2022 - Conforme fls. 1083 dos autos)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/11/2024 às 11h00min, e termina em 21/11/2024 às 11h15min, no Átrio do Fórum da Comarca da Capital, à Avenida Erasmo Braga, nº 115 – Hall dos elevadores, 5º andar, Centro – Rio de Janeiro/RJ; 2ª Praça começa em 28/11/2024 às 11h00min, e termina em 28/11/2024 às 11h15min, no mesmo local.** Também serão aceitos lances eletrônicos (simultâneos e prévios) através do site [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br), dos interessados previamente cadastrados, que concorrerão em igualdade de condições com os demais participantes.

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). *O pagamento deverá ser feito à vista, devendo ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, ficando autorizado, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 05 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.*

**6 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao gestor. A comissão do gestor **Leonardo Schulmann, JUCERJA Nº 116** será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - *Eventuais débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.*

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone (11) 3003-0677 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br) Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o leiloeiro de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados POSTO DE GASOLINA NOSSA AMIZADE LTDA., na pessoa de seu representante legal; ESPÓLIO DE JOSÉ BENTO DA COSTA, *representado por sua inventariante* ROSEMARY FERNANDES DA COSTA, DULCINÉA FERNANDES DA COSTA, seu cônjuge, se casada for, bem como o credor ELLO PUMA DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEL S/A e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/03/2020. *Dos autos constam o Agravo de Instrumento nº 0004438-30.2024.8.19.0000, que foi negado provimento e encontra-se aguardando o trânsito em julgado.* Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES  
JUIZ DE DIREITO