



3ª VARA CÍVEL - FORO DE PETRÓPOLIS – TJ/RJ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **CLAUDIA BACH (CPF/MF Nº 874.752.607-63)**, e seu cônjuge, **JIOSEF FAINBERG (CPF/MF Nº 372.901.938-49)**; dos coproprietários: **DANIELA ZILBERMAN BACH (CPF/MF Nº 130.176.067-67)**, **NICOLE BACH FRAJHOF (CPF/MF Nº 146.575.277-38)**, **BEATRIZ BACH (CPF/MF Nº 606.730.527-53)** e seus cônjuges, se casadas forem; dos terceiros interessados: **ESTADO DO RIO DE JANEIRO (CNPJ/MF Nº 42.498.600/0001-71)** e **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR ITACAL (CNPJ/MF Nº 36.520.542/0001-32)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Carlos Andre Spielmann, da 3ª Vara Cível - Foro de Petrópolis, 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 Carta Precatória oriunda de Ação de Execução por Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO VOTORANTIM S.A. (CNPJ/MF Nº 59.588.111/0001-03)** em face de **CLAUDIA BACH (CPF/MF Nº 874.752.607-63)**, nos autos do **Processo nº 0003718-05.2022.8.19.0042** (Processo Principal nº 0018869-83.2015.8.26.0002), 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: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Raul de Leoni, nº 66 - Apartamento nº 201 do Bloco 1 do Edifício Solar Itacal - Centro - Petrópolis/RJ – CEP 25610-330- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 201 do Bloco 1 do Edifício Solar Itacal, situado na Rua Raul de Leoni, nº 66, na cidade de Petrópolis/RJ, no perímetro urbano do 1º distrito do referido Município, e a correspondente fração ideal de 1/48 do terreno respectivo, constituído pelo domínio pleno do prazo de terra nº 592 do quarteirão Vila Imperial, com os limites e confrontações descritos na correspondente matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	4.576	Cartório do 2º Ofício de Justiça – Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Petrópolis/RJ

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 08	21/11/2018	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0304601-46.2015.8.19.0001	Banco Votorantim S.A
R. 09	17/12/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0018869-83.2015.8.26.0002	Banco Votorantim S.A

OBS.01: O apartamento é composto por 03 (três) quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e dependência de empregada com pequeno quarto e banheiro, em bom estado de conservação, com direito ao uso de 03 (três) vagas para guarda de automóveis nas áreas próprias, indistintamente. Localiza-se em prédio no centro da cidade de Petrópolis, próximo ao comércio, museu e outras atrações turísticas, com fácil acesso a transporte público (Avaliação às fls. 57/58).

OBS.02: O usufruto em favor de Fritz Haberer, registrado sob nº 06 da Matrícula Imobiliária, se encontra extinto nos termos do inciso I do artigo 1.410 do Código Civil,





tendo em vista o óbito do usufrutuário, na data de 04.04.2008 (Fls. 139). Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.03: A executada detém 33,33% da propriedade em relação ao presente imóvel (R-09 da Matrícula Imobiliária), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS.04: Foi ajuizada a Ação de Execução por Título Extrajudicial nº 0053290-34.2014.8.19.0001, objetivando o adimplemento da cédula de crédito bancário ora executada (OBS.05). Em razão da redistribuição do processo para o Foro Central de São Paulo (autos principais nº 0018869-83.2015.8.26.0002) (OBS.06), foi determinada a alienação do imóvel por meio de leilão judicial, nos autos da presente Carta Precatória, expedida para esse fim.

OBS.05: Nos autos nº 0053290-34.2014.8.19.0001, a executada apresentou exceção de incompetência, objetivando a redistribuição da execução para o Foro de São Paulo, sob o argumento de existência de cláusula de eleição de foro no título executivo (Fls. 158/163). A referida exceção foi acolhida, determinando-se a remessa dos autos para o Foro competente (Fls. 208). Da decisão não houve recurso.

OBS.06: Foi interposto Recurso de Apelação nos autos principais (nº 0018869-83.2015.8.26.0002), contra a r. Sentença de fls. 480/482 que julgou extinto o processo em razão da falta do pagamento da taxa judiciária e da apresentação da via original do título executivo, objetivando o reconhecimento de nulidade da decisão, bem como a necessidade de redistribuição do feito sob o argumento de incompetência do Juízo (Fls. 499/504 e Fls. 530/551). Ao referido recurso foi dado provimento, determinando-se a redistribuição dos autos do Foro de Santo Amaro/SP para o Foro Central/SP (Fls. 591/601). Em sede recursal o acórdão foi mantido. Trânsito em julgado em 31.10.2018.

OBS.07: Em apenso aos autos principais (nº 0018869-83.2015.8.26.0002), foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0009957-63.2016.8.26.0002) pela executada, objetivando a suspensão dos autos principais, sob o argumento de nulidade da execução em virtude da ausência de liquidez do título ou, subsidiariamente, seja reconhecido o excesso de execução. Os referidos embargos foram julgados improcedentes (Fls. 411/416). Foi interposto Recurso de Apelação pela parte executada e Recurso Adesivo pela parte exequente. Em segundo grau foi determinado o recolhimento dos valores de preparo, tendo em vista o indeferimento do pedido de justiça gratuita formulado pela parte executada (Acórdão de Fls. 515/517). Em razão do descumprimento da referida determinação judicial, em sede recursal o acórdão foi mantido. Trânsito em julgado em 27.06.2022.

OBS.08: Em apenso aos autos principais (nº 0018869-83.2015.8.26.0002), foi instaurado Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica com pedido liminar de arresto (Processo nº 0002411-36.2025.8.26.0100) para inclusão de 03 (três) pessoas físicas e 01 (uma) pessoa jurídica no polo passivo da execução, sob o argumento de que são integrantes do mesmo grupo econômico familiar da executada. Até a presente data o referido incidente se encontra pendente de julgamento.





VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.000.000,00 (Ago/2022 – Avaliação às fls. 57/58).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.161.138,95 (Mai/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/RJ.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 98.563.679,41 (Jan/2025 – Fls. 311 do Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica nº 0002411-36.2025.8.26.0100).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **11 de julho de 2025, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **14 de julho de 2025, às 15 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 14 de julho de 2025, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará em **05 de agosto de 2025, às 15 horas e 30 minutos**.

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 (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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 – ARREMATAÇÃO 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-eletro-nica>, 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 7% (sete 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), 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 ARREMATACÃO: 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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

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) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Rio de Janeiro, 08 de maio de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CARLOS ANDRE SPIELMANN
JUIZ DE DIREITO

