

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS HEREDITÁRIOS de bem imóvel e para intimação dos executados **JUKAT TRANSPORTES LTDA** (CNPJ: 36.129.492/0001-67), **MARGARIDA ROSA SCHOLLER DE ABREU** (198.051.607-34), bem como de seu cônjuge, se casada for e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0000290-26.1997.8.19.0063**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TRÊS RIOS/RJ**, requerida por **ALE DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEL LTDA** (CNPJ: 23.314.594/0001-00).

O Dr. Eduardo Buzzinari Ribeiro de Sa, 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 pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCERJ sob nº 346 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS HEREDITÁRIOS - Propriedade rural, São Sebastião da Represa, hoje Fazenda Santa Teresa da Represa, na zona rural do 1º distrito deste Município, com a área de 2,232806m²; equivalente a 45 alqueires e 44.806m²; com as benfeitorias e servidões existentes, confrontando por seus diversos lados com a Fazenda Santa Vitória de José Raymundo Machado com terras de Napoleão de Alencastro Guimarães, com terras de Domiciliano Vicente da Fonseca na Fazenda Independência; com herdeiros de João Vicente da Fonseca, com a Fazenda Santo André de Sebastião Tostes de Alvarenga e com terras de herdeiros de José Rodrigues Ferreira, a área de 1.111.403m² (hum milhão, cento é onze mil, quatrocentos e três metros quadrados), desmembrada de maior porção de 2,222806,00m²; e todos 05 semoventes, servidões, cercas e benfeitorias existentes, que à metragem da área de 1,111.403,00m²; que deverá seguir o seguinte itinerário para limite: a) iniciando à metragem na porteira da entrada da Fazenda da Represa, seguindo pelo limite da direita até a metragem do 1º morro à direita, aí sobre até o ápico e desce em linha reta até a estrada carroçável que vai da porteira mencionada; b) daí segue pela estrada até a curva que fica na direção que divide as distâncias da casa de sede e a casa onde atualmente mora o Sr. Lico; daí em diante em linha reta passando equidistante das duas casas em direção ao centro da gruta que fica nos fundos da casa sede dividindo a gruta em duas partes iguais; c) daí segue em linha reta passando entre os dois morros até o fim da baixada e daí seguem linha reta até o cemitério no limite das duas fazendas que na hipótese da medição ser superior à 1,111,403m²; a favor do outorgado, estas devolverão em terras no fundo da Fazenda e em continuação que pertencer ao vendedor a diferença que houver da mesma forma, na hipótese da medição de 1,111,403m²; ser inferior, o comprador receberá do vendedor a diferença em terras que for em continuação as que lhe couber em virtude da medição acima estabelecida, dentro destes limites que pertencerão aos compradores, estão inclusos, entre outras coisas, a casa sede, o curral, a vargem da entrada da Fazenda, o ribeirão, a estrada carroçável até a curva estabelecida na lira b supra e metade do primeiro morro a direita a de quem entra na Fazenda. **Contribuinte nº não consta. Transcrição nº 916 do 1ª CRI de Paraíba do Sul/RJ. ÔNUS:** Constam da referida transcrição nº 916, conforme **R.10 (17/02/1993)**, HIPOTECA. **R.11 (26/03/1998)**, PENHORA EXEQUENDA. **R.14 (21/11/2003)**, ARRESTO, Processo nº 2000.5113000700-4. **R.15 (21/11/2003)**, ARRESTO, Processo nº 99.0905094-3. **R.17 (24/06/2004)**, ARRESTO, Processo nº 99.0905964-7. **R.29 (24/09/2020)**, PENHORA, Processo nº 0181000-15.1997.5.01.0541.

OBS: Em 20/03/2024 a matrícula 916 do livro 2C foi atualizada recebendo nova numeração de matrícula 4771.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.285.620,62 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJRJ), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 5.092.860,08 (fevereiro/2024 – Fls. 1058).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/07/2026 às 13h50min, e termina em 21/07/2026 às 13h50min;
2ª Praça começa em 21/07/2026 às 13h51min, e termina em 10/08/2026 às 13h50min.

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). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/RJ, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada e encaminhada por esta leiloeira, respectivamente, 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 - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

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 de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). 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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse 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 as 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 a leiloeira 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 JUKAT TRANSPORTES LTDA, MARGARIDA ROSA SCHOLLER DE ABREU, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/03/1998. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Três Rios, 20 de maio de 2026.

EDUARDO BUZZINARI RIBEIRO DE SA
JUIZ DE DIREITO