

## **28ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ**

**EDITAL DE PRAÇA** e de intimação do(a)s executado(a)s **TULIP ITAGUAÍ HOTELARIA SPE S.A e demais interessados**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) Daniel Vianna Vargas, da 28ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, 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 - CPC | Debêntures / Espécies de Títulos de Crédito ajuizada por Planner Trustee DTVM Ltda. contra Tulip Itaguaí Hotelaria SPE S.A - Processo nº **0131819-62.2017.8.19.0001** e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) IMÓVEL(IS) - O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) imóvel(is) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal **Sold Leilões** ([www.sold.com.br](http://www.sold.com.br)).

DA VISITAÇÃO - Constitui ônus dos interessados examinar o(s) imóvel(is) a ser(em) apregoado(s) antes da arrematação. As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via *e-mail* [judicial@sold.com.br](mailto:judicial@sold.com.br).

DA PRAÇA – A praça será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal **WWW.SOLD.COM.BR**. O 1º pregão terá início em **27/08/2024**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **29/08/2024**, às **14:00** horas.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda do(s) imóvel(is) no 1º pregão, a praça seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **19/09/2024** - 2º pregão.

DO CONDUTOR DA PRAÇA – A praça será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. Jonas Gabriel Antunes Moreira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 638 de 27/04/2007.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) IMÓVEL(IS) – No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do(s) imóvel(is) apregoado(s) corresponderá a 100% (CEM POR CENTO) do valor da avaliação judicial.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do(s) imóvel(is) corresponderá a 60% (SESSENTA POR CENTO) do valor da avaliação judicial.

DOS LANCES – Os lances ser ofertados pela rede Internet, através do Portal **WWW.SOLD.COM.BR**.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 xx 11 4950-9660) ou *e-mail* ([judicial@sold.com.br](mailto:judicial@sold.com.br)).

DOS DÉBITOS – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o(s) imóvel(is) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação (**art. 130, CTN**), ficando o arrematante responsável pelo pagamento dos débitos de outra natureza.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (Cinco por cento) do preço de arrematação do(s) imóvel(is), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) imóvel(is) arrematado(s), no prazo de até 24 (VINTE E QUATRO) horas após o encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' do Portal Sold Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta, diretamente no Portal, através do botão 'FAÇA UMA PROPOSTA' disponível abaixo do botão 'ENVIAR LANCE', preenchendo todos os requisitos do Artigo 895 do Código de Processo Civil.

A apresentação de proposta não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, não havendo disputa entre propostas e lances, sendo certo que as propostas serão encaminhadas para apreciação do Magistrado sempre, e somente quando, não houver lance para pagamento à vista.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (VINTE E QUATRO) horas a contar do encerramento da praça, através da Conta Digital Superbid Pay, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Renato Moysés Leilões.

A conta Digital Superbid Pay, é uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do usuário, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda do(s) imóvel(is) para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DO AUTO DE ARREMATÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) IMÓVEL(IS) – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) imóvel(is) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva "Carta de Arrematação" e então apresentá-la ao Cartório de Registro de Imóveis correspondente, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro da arrematação.

A carta de arrematação e/ou mandado de imissão na posse será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante comprovar o pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bem Imóvel) e da taxa para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC.

É importante esclarecer que **não existe prazo** estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento está sujeito a multa após decorrido o prazo determinado pela Prefeitura onde se localiza(m) o(s) imóvel(is).

Para o cancelamento das constringências anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, deverá o arrematante requerer a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constringências.

DA ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, participará das praças em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail [judicial@sold.com.br](mailto:judicial@sold.com.br) até a data do encerramento da praça, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do imóvel, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal deverá se identificar como “sou parte envolvida no processo”, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

A arrematação poderá, no entanto, se tornar sem efeito nos casos previstos no §1º, do artigo 903, do Código de Processo Civil.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal [WWW.SOLD.COM.BR](http://WWW.SOLD.COM.BR).

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

### **RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)**

**LOTE 01** - Lote “E”, remanescente do desmembramento do lote “A” de 144.797,74m<sup>2</sup>, desmembrado da área do SÍTIO FIGUEIRA, 1o Distrito deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: início do lote no ponto 10-A, divisa como lote A. Do ponto 10-A, segue em direção ao ponto 10-B, com um ângulo de 164º49’12” a uma distância de 74,06m, fazendo divisa com o lote A; do ponto 10-B, segue em direção ao ponto 10-C, com o ângulo de 115º32’10”, a uma distância de 94,52m fazendo divisa com o lote A; do ponto 10-C, segue em direção ao ponto 12, com ângulo de 64º24’41”, a uma distância de 70,04m, margeando a BR 101; do ponto 12, segue em direção ao ponto 11, em uma curva irregular, com uma distância de 05,66m, margeando a BR 101; do ponto 11 segue em direção ao ponto 10-A, início do lote, com ângulo de 117º20’57”, a uma distância de 94,08m, fazendo divisa com o lote C, totalizando uma área de 6.309m<sup>2</sup>.

No local foi construído um prédio comercial com DEZ PAVIMENTOS e área total de 8.284,65m<sup>2</sup> Consta do Laudo de Avaliação que o empreendimento conta com 200 unidades, sendo 100 double, 80 single, 10 com padrão superior e 10 para portadores de necessidades especiais (PNE.)

Matrícula no 41796 do 2o Ofício de Registro de Imóveis de Itaguaí/RJ.

Contribuinte no 10242093

Avaliação: R\$ 51.700.000,00 (Cinquenta e um milhões e setecentos mil reais) - fls 875

### **Ônus / Débitos**

Constam da matrícula as seguintes observações:

✓ Restrição de uso – Vedado o uso para posto de abastecimento de combustível, conforme planta aprovada pela Municipalidade - Processo no 13.545/09, em data de 17/12/2009.

✓ Av.04 – Foi construída em favor de FURNAS CENTRAISELÉTRICAS S/A, servidão perpétua e irrevogável para passagem de suas linhas de transmissão de energias elétricas e/ou telegráfica ou telefônicas auxiliares, bem como para implantação de torres, postes, eletrodutos e tudo mais que necessário sobre as áreas de: 1) Faixa de 25m de largura LT- Santa Cruz/Itaorna-Kms 5.8557,575, confrontando pelas cabeceiras com terras de Teófilo melo e na outra com a Fundação Abrigo Cristo Redentor, com a área de 4,1250hs; faixa de 16m de largura variante da LT-Santa Cruz/ Jacuacanga, com a área de 2,7961hs, totalizando a área d 6,9211.

✓ R.05 – Alienação Fiduciária em favor da Exequente Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

✓ Av.07 – Foi construído um prédio comercial com DEZ PAVIMENTOS e área total de 8.284,65m2

✓ R.09 – penhora do imóvel em favor da Exequente Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

**Depositário:** Executados.

**Local do bem:** BR-101, km 398, s/n - Lote E - Santana, Itaguaí - RJ.

Não há nos autos informação sobre Recurso pendente de julgamento sobre o(s) imóvel(is) a ser(em) leiloado(s).

Rio de Janeiro, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_ conferi e subscrevi.

**DANIEL VIANNA VARGAS,**  
Juiz(a) de Direito