

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RJ
AV. ERASMO BRAGA, nº 115 - 2º Pav. Salas 216c, 218c e 220c
CEP: 20020-903 - Rio de Janeiro - RJ
E-mail: cap16vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO – “ONLINE” e INTIMAÇÃO na forma prevista do art. 889 § único do CPC à **COMPANHIA ENERGÉTICA VALE DO SÃO SIMÃO** (em recuperação judicial), CNPJ/MF nº. 08.215.996/0001-64; **JOSÉ CARLOS DE ANDRADE**, CPF/MF nº. 743.854.618-72, **ALEXANDRE BICALHO DE ANDRADE**, CPF/MF nº. 159.892.188-69, e **FABRÍCIO BICALHO DE ANDRADE**, CPF/MF nº. 223.134.698-24, com o prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO por título extrajudicial, proposta por **BANCO BOCOM BBM S/A** (Adv. Dr. FABRÍCIO ROCHA DA SILVA - OAB/SP 206.338 – OAB/RJ 213.549; Dr. RICARDO DE ABREU BIANCHI – OAB/SP 345.150 – OAB/RJ 213.551; Dr. ANTONIO LEOPARDI R. G. MARIANNO - OAB/SP 310.592 – OAB/RJ 213.550; Dr. CARLOS HENRIQUE LEITE E SILVA - OAB/SP 473.119) em face de **COMPANHIA ENERGÉTICA VALE DO SÃO SIMÃO** (em recuperação judicial), **JOSÉ CARLOS DE ANDRADE**, **ALEXANDRE BICALHO DE ANDRADE** E **FABRÍCIO BICALHO DE ANDRADE**, (Adv. Dr. RICARDO CÉSAR DOSSO – OAB/SP 184476; JOEL LUIS THOMAZ BASTOS - OAB/SP 122443; BRUNO KURZWEIL DE OLIVEIRA – OAB/SP 248704; OTÁVIO MIGUEL CARVALHO – OAB/SP 384603; MURILO THOMAS AIRES – OAB/SP 391141), **PROCESSO** nº **0227858-29.2014.8.19.0001**, na forma a seguir: A **Dra. ADRIANA SUCENA MONTEIRO JARA MOURA** - JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – RJ, **FAZ SABER** aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos devedores supramencionados **COMPANHIA ENERGÉTICA VALE DO SÃO SIMÃO** (em recuperação judicial), **JOSÉ CARLOS DE ANDRADE**, **ALEXANDRE BICALHO DE ANDRADE** E **FABRÍCIO BICALHO DE ANDRADE** e a **ELIANA MARCHESI BICALHO DE ANDRADE**, cpf 743.854.618-72, na qualidade de cônjuge do réu **JOSÉ CARLOS DE ANDRADE**; e, na qualidade de condôminos e coproprietários, **LUIZ APARECIDO DE ANDRADE**, cpf 406.096.008-00; e sua mulher **MIRNA VASCONCELOS CARONI DE ANDRADE**, cpf 176.419.918-90; **MARIA HELOISA DE ANDRADE MURA**, cpf 071.698.858-59; **MARIA TEREZA DE ANDRADE SICHIERI**, cpf 159.930.688-33; **LUIZ FERNANDO ANDRADE SICHIERI** cpf 213.887.628-46 e **ANA CAROLINA DE ANDRADE SICHIERI**, cpf 286.399.358-58, que ficam designados os dias **23/09/2025** (para venda acima da avaliação de **R\$ 7.015.384,60**) e **30/09/2025**, (para a venda pela melhor oferta, desde que não seja por preço vil – art. 891 e seu parágrafo), ambas as datas com encerramento às 14:00h, para a

realização do **Leilão Judicial Eletrônico “online”**, através do site <https://mercado.bomvalor.com.br/josimarleiloeiro> cuja plataforma é integrante da rede colaborativa do sistema Conta Comprova® do Mercado Bomvalor (www.mercado.bomvalor.com.br) do Leiloeiro Público JOSIMAR DE AZEVEDO SANTOS, matriculado na JUCERJA sob o nº 81, CPF 298.160.847-91, e, devidamente cadastrado neste Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, onde serão disponibilizados os ativos para venda simultânea, de forma não exclusiva, por um conjunto de Leiloeiros Públicos Oficiais, que atuarão em suas respectivas praças de forma independente, para o Leilão Público do imóvel, nestes autos penhorado, avaliado e descrito como: Imóvel Rural denominado Sítio Maria Izaline, situado em Pitangueiras - SP, contendo a área de 36,00 alqueires, dos quais 28,00 alqueires estão situados no distrito de Ibitiúva e 8,00 alqueires no distrito de Taquaral, matriculado sob o nº 4.456 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras – SP, e cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob o nº 61 20900009140 – NIRF 0.780.639-6 em nome de IDAIR CAROLO DE ANDRADE – cpf nº 213.740.758-25. As informações sobre o imóvel quanto a débitos fiscais, gravames e outros, além de tudo mais que dos autos se fizer constar, estão disponíveis no site do Leiloeiro <https://mercado.bomvalor.com.br/josimarleiloeiro>, cuja plataforma é integrante da rede colaborativa do sistema Conta Comprova®, do Mercado Bomvalor (www.mercado.bomvalor.com.br), onde serão disponibilizados os ativos para venda simultânea, e podem ser solicitadas através do e-mail josimar@josimarleiloeiro.com.br ou pelo telefone (21) 99477.0620. A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço, pelo arrematante, à disposição do juízo. O valor da comissão do leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser pago diretamente a ele pelo arrematante. O Leilão Público do imóvel em referência, será realizado através da Plataforma de Leilões “On Line” - <https://mercado.bomvalor.com.br/josimarleiloeiro>, onde serão disponibilizados os ativos para venda simultânea na forma dos Arts. 879 II; 881 § 1º e 882 § 2º do CPC, e da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - § Único. O Edital de Leilão será publicado integralmente no sítio do Leiloeiro acima informado, na conformidade do que dispõe o Art. 887 § 2º do CPC, fixando-se uma cópia no local de costume do juízo, visando à ampla divulgação da alienação, com fulcro no art. 887, § 3º, do NCPC, observados os requisitos legais dispostos nos artigos 884 e seguintes, do CPC. Ficam pela publicação deste edital, o(s) executado(s) os cônjuges e os coproprietários condôminos, intimados da hasta pública se não forem encontrados, na forma do art. 889 § único do CPC. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além

do mandado de imissão na posse, em favor do arrematante. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação do bem. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização do leilão. Caso após o início dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação, por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pró-rata), sem prejuízo da reposição das despesas. A venda se dará livre, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço. Na forma do artigo 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. **LAUDO DE AVALIAÇÃO de fls. 2675 a 2716**, como transcrito de forma resumida, constando dito laudo na íntegra, nos autos supracitado, que poderá ser solicitado ao escritório do Leiloeiro, cientes que o Laudo passa a fazer parte integrante deste Edital de Leilão e Intimação. O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de imóvel rural objeto da matrícula nº 4.456 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras, descrito como: imóvel rural denominado "Sitio Maria Izalina", contendo a área de 36,00 alqueires, ou seja, 87,12 has. de terras, dos quais 28,00 alqueires estão situados no distrito de Ibitiúva e 8,00 alqueires no distrito de Taquaral, deste município e comarca de Pitangueiras, sem benfeitorias, confrontando, em sua integridade, com propriedades de Anita Pero, sucessores de João Scalon, com o "Córrego Água Limpa", com propriedades de Manoel Gomes, sucessores de Jerônima Ovidio Batista e com propriedades de José Cutrale; **CADASTRADO, junto ao I.N.C.R.A., sob os n. 6120900009140**. Denominação: Sitio Maria Izalina. Município: Pitangueiras / SP. Coordenadas Sede: Latitude: 21° 3'10.31"S - Longitude: 48°19'14.92"O. A avaliação é composta de 1 matrícula, que possui uma descrição "Ad Corpus". O Cadastro Ambiental Rural CAR do imóvel não foi disponibilizado. Em consulta ao sistema, foi localizado cadastro sob o código SP-3539509-8EB032266BOA423E8F631953EAA1BC06, área de 86,1740 hectares, em nome de Idair Carolo de Andrade. Vizinhos a esse perímetro encontram-se três perímetros certificados no SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária), que confrontam ao leste (Sitio Santa Terezinha – parcela 9d5d9160-b24b-4c82-afd4-9918fa2ddfdb), sudoeste (Fazenda Capim Verde – parcela - 7d3e6f8f-03ad-41f6-88b6-3fd64d34d60a) e sul (Sitio Retiro – Gleba 1 – parcela 845d6a7a-d14f-4d6b-a709-5d4ed3aa3669). A Matrícula nº 4.456 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras, assim descreve o imóvel avaliando: imóvel rural denominado "Sitio Maria Izalina", contendo a área de 36,00 alqueires, ou seja, 87,12 has. de terras, dos quais 28,00 alqueires estão situados no distrito de Ibitiúva e 8,00 alqueires no distrito de Taquaral, deste município e comarca de Pitangueiras, sem benfeitorias, confrontando, em sua integridade, com propriedades de Anita Pero,

sucessores de João Scalon, com o “Córrego Água Limpa”, com propriedades de Manoel Gomes, sucessores de Jerônima Ovidio Batista e com propriedades de José Cutrale. ROTEIRO DE ACESSO. O roteiro de acesso foi desenvolvido a partir da cidade de Pitangueiras. Siga na direção sudoeste na Av. do Café em direção à Rodovia Vicinal Possidônio de Andrade Neto. Continue na Rodovia Vicinal Possidônio de Andrade Neto por 7,5km. Pegue a saída à direita. Siga por 6,0 km na estrada de terra. Vire à direita e siga por 900 metros até chegar ao imóvel. Classificação da capacidade de uso das terras: grupo A, que são terras passíveis de serem utilizadas com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre e grupo C, que são terras próprias para proteção e abrigo de flora e fauna, recreação ou turismo. CARACTERIZAÇÃO DAS PRODUÇÕES VEGETAIS Possui área com cultura de cana-de-açúcar. Áreas em diferentes estágios vegetativos. Não foram obtidas informação se de exploração própria ou arrendadas. 6.6 – CARACTERIZAÇÃO DAS OBRAS E TRABALHOS DE MELHORIA DAS TERRAS O local é servido por estradas municipais, carreadores internos que possibilitam o acesso às áreas internas da fazenda. 10 – CONCLUSÃO Conforme avaliações realizadas, o imóvel periciado, Sitio Maria Izalina, objeto da matrícula nº 4.456 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras, possui o valor de mercado de R\$ 7.980.000,00 (sete milhões, novecentos e oitenta mil reais) para o mês de maio de 2023.: ENCERRAMENTO. O presente trabalho compõe-se de 42 (quarenta e duas) folhas, todas numeradas e assinadas digitalmente. Ribeirão Preto, 08 de maio de 2023. Rodrigo A. Falcucci - Engenheiro Civil – CREA-SP 506159227-4. Cientes que o imóvel objeto do Laudo acima descrito, foi reavaliado às fls. 2738/2741, para constar que o seu valor de liquidação forçada é de **R\$ 7.015.384,62 (sete milhões, quinze mil, trezentos e oitenta e quatro reais e sessenta e dois centavos)**. **Transcrição do despacho de fls. 2848.** “Homologo o laudo de avaliação de fl. 2675/2716 e fl. 2770/2808, o qual atribuiu ao imóvel rural denominado Sítio Maria Izaline, situado em Pitangueiras - SP, contendo a área de 36,00 alqueires, dos quais 28,00 alqueires estão situados no distrito de Ibitiúva e 8,00 alqueires no distrito de Taquaral, matriculado sob o nº 4.456 do Registro de Imóveis de Pitangueiras, o valor de **R\$ 7.015.384,60, (sete milhões quinze mil trezentos e oitenta e quatro reais e sessenta centavos)** uma vez que o Perito avaliador se utilizou de critérios objetivos para atribuição do preço, como o padrão do logradouro, a localização do bem, dimensões do terreno, a área construída”. Ao exequente para no prazo de 05 dias indicar o Leiloeiro para hasta pública do imóvel matrícula nº 4.456. Após, intime-se o leiloeiro para adoção das providências cabíveis, observado o disposto nos artigos 884 a 887 do NCPC, bem como nos artigos 205, 261 e 413 da Consolidação Normativa do TJRJ, ficando desde já estabelecido que na primeira praça não se admitirá preço mínimo inferior ao da avaliação. Caso haja segunda praça, não se admitirá preço inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, cientes que a arrematação far-se-á à vista ou no prazo de até quinze dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro. Observe-se que o E. STJ pacificou o entendimento de que está caracterizado o preço vil quando o valor da

arrematação for inferior a 50% da avaliação do bem, a fim de evitar o enriquecimento sem causa. Rio de Janeiro, 19/07/2024. **Adriana Sucena Monteiro Jara Moura - Juiz Titular.** **IMÓVEL:** Conforme certidão de “Ônus Reais” constante da matrícula 4.456 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras – São Paulo, o imóvel rural objeto do leilão é denominado “Sitio Maria Izalina”, contendo a área de 36,00 alqueires, ou seja, 87,12 has. de terras, dos quais 28,00 alqueires estão situados no distrito de Ibitiúva e 8,00 alqueires no distrito de Taquaral, deste município e comarca de Pitangueiras, sem benfeitorias, confrontando, em sua integridade, com propriedades de Anita Pero, sucessores de João Scalon, com o “Córrego Água Limpa”, com propriedades de Manoel Gomes, sucessores de Jerônima Ovidio Batista e com propriedades de José Cutrale. Cientes os interessados que constam da certidão de ônus reais juntada aos autos do Av. 004/4.456 ao Av. 011/4.456 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, com diversos valores das causas e como executados os mesmos devedores desta execução, constando no Av. 012/4.456 em 05 de agosto de 2016, o registro de PENHORA em que são parte o autor e como réus os constantes dos autos em referência neste feito, constando ainda após a este registro, diversas anotações, averbações e registros de gravames, que conforme lá descritos, passam a fazer parte integrante deste Edital de Leilão. Ratificam-se, assim, todos os demais termos que constam da certidão de “Ônus Reais” constante da matrícula 4.456 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras – São Paulo, acostada nestes autos, que passam a fazer parte integrante das informações aqui contidas. Cientes de que este Juízo funciona à AV. ERASMO BRAGA, nº 115 - 2º Pav. Salas 216c, 218c e 220c - CEP: 20020-903 - Rio de Janeiro – RJ. E-mail: cap16vciv@tjrj.jus.br. E para conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, afixado no local de costume e publicado na forma da lei, Rio, 05/09/2025. Eu, _____ VANESSA LISBOA MARTINS. Mat. 01-22146, mandei digitar e subscrevo. (ass.) **Dra. ADRIANA SUCENA MONTEIRO JARA MOURA – JUIZ DE DIREITO.**