

JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, COM PRAZO DE 5 DIAS, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA FALÊNCIA DE NOVENTA S/A (PROCESSO Nº 0138143-97.2019.8.19.0001), NA FORMA ABAIXO:

O EXMO. SR. DR. ARTHUR EDUARDO MAGALHAES FERREIRA, Juiz de Direito da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER, a quem possa interessar, que, por este Edital, torna público que procederá à alienação judicial, nos termos dos artigos 142, I da Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 c/c o artigo 882, do Código de Processo Civil, conforme determinado nas decisões de fls. 4572/4573 e 4612, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, serão apregoados e vendidos, sob a modalidade de leilão eletrônico, o qual obedecerá às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial.

1ª Chamada: 31/08/2026, às 12:00 horas, por valor igual ou superior à avaliação.

2ª Chamada: 03/09/2026, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.

3ª Chamada: 10/09/2026, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor de avaliação, cujo controle sobre o valor obtido será realizado posteriormente pelo Juízo.

1. DO LEILÃO: o leilão será realizado através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br).

2. OBJETO DA ALIENAÇÃO: uma área de terra medindo 433.000,00 m², desmembrada de maior porção, da gleba de nº 13 (treze), situada no Lugar Denominado "FAZENDA ICARAÍS E JABOTICABA", em Palmeiras, no Município de Guarapari, Estado do Espírito Santo, confrontando-se pela frente com a Rodovia do Sol e mede 270,43 metros, pelo lado direito confronta-se com a Paixão Indústria Extrativa de Areias Ltda e mede 1.557,57 metros, pelo lado esquerdo confronta-se com Paixão Indústria Extrativa de Areias Ltda, Ducouro Industrial e Comercial e Dumilho S/A e mede 1.872,00 metros, e finalmente pelos fundos confronta-se com Terrenos de Marinha, na Praia dos Icaraís e mede 284,81 metros e está devidamente cadastrada no INCRA, fazendo parte integrante da codificação sob nº 000.027319.783-4, área total 123,4226 ha; módulo fiscal 16,0 ha; nº de módulos fiscais 7,7139; e fração mínima de parcelamento 2,0 ha; descrito e

caracterizado na matrícula nº 52782 do Cartório do 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Guarapari – ES.

3. LANCE MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO:

- 3.1 Os interessados na aquisição do bem deverão observar o lance mínimo, em primeira chamada, por valor igual ou superior a avaliação atualizada, correspondente a **R\$ 4.472.700,29 (quatro milhões quatrocentos e setenta e dois mil setecentos reais e vinte e nove centavos)**, conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, I, da LFR.
- 3.2 Não havendo interessados na primeira chamada, deverão observar o lance mínimo, igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizada, correspondente a **R\$ 2.236.350,14 (dois milhões duzentos e trinta e seis mil trezentos e cinquenta reais e quatorze centavos)**, conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, II, da LFR.
- 3.3 Não havendo interessados na segunda chamada, a alienação se dará em terceira chamada, por valor igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor de avaliação atualizada, correspondente a **R\$ 894.540,06 (oitocentos e noventa e quatro mil quinhentos e quarenta reais e seis centavos)**, cujo controle sobre o valor obtido será realizado posteriormente pelo Juízo, conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, III, da LFR.
- 3.4 A arrematação far-se-á à vista, através de guia de depósito judicial vinculado a este feito e Juízo da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital junto ao Banco do Brasil.

4. **COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O licitante vencedor efetuará o pagamento da remuneração do leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, conforme disposto no art. 7º, da Resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ e do art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932.

5. DA CERTIDÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL

- 5.1 De acordo com o Cartório do 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Guarapari – ES, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 52782, registrado em nome de Noventa S/A, constando os seguintes gravames:
 - i. R-02: Penhora por determinação do Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória - ES, extraída do processo nº 0501647-17.2017.4.02.5001, movido pela União Federal em face de Faet S/A;
 - ii. R-03: Penhora por determinação do Juízo da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória - ES, extraída do processo nº 0501404-73.2017.4.02.5001, movido pela União Federal em face de Faet S/A;
 - iii. AV-05: existência de ação, por determinação do Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos-SP, nos autos da execução nº 0011078-61.2017.8.26.0562, movido por FR8 Logistics Transportes Internacionais Ltda em face de Noventa S/A e Antônio Carlos da Fonseca Aguiar.

6. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Fls. 3042/3104 (06/08/2021)

6.1 Caracterização do Imóvel – Trata-se de uma área de terreno de 433.000,00 m², segundo a Escritura de Compra e Venda apresentada, com as seguintes confrontações: pela frente com 270,43 m com a Rodovia do Sol; pelos fundos com 284,81 m com terrenos de marinha e Praia dos Icaraís; lado esquerdo com 1.872,00 m com Paixão Indústria Extrativa de Areias Ltda, Ducouro Industrial e Comercial e Dumilho S/A; e lado direito com 1.557,57 m com Paixão – Indústria Extrativa de Areias Ltda. De acordo com o mapa de limitação do Parque Estadual Paulo Cesar Vinha, fornecido pelo website do Instituto de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (IEMA), o imóvel está situado dentro do perímetro do parque. O Parque foi criado pelo decreto nº 2.993-N de 1990, com a denominação inicial de Parque de Setiba. Por meio da Lei nº 4.903 de 1994, passou a ser denominado Parque Estadual Paulo César Vinha, em homenagem ao biólogo Paulo César Vinha, morto em 1993, por atuar contra a extração de areia na região (IEMA, 2021). De acordo com o artigo 2º do Decreto nº 2.993-N, o Parque Estadual tem por finalidade “resguardar os atributos excepcionais da natureza na região, a proteção integral da flora, da fauna, do solo, das lagoas, das dunas e demais recursos naturais. Bem como sua preservação para objetivos educacionais, científicos e recreativos”. Segundo o PDM de Guarapari (Lei nº 90/2016) a Unidade de Conservação está inserida na Zona de Proteção Ambiental (ZPA à ZPA-1, que definem as áreas destinadas à preservação integral dos ecossistemas e dos recursos naturais). Apesar de se tratar de uma Unidade de Conservação situada distante do distrito sede de Guarapari, as áreas estão localizadas na Área Urbana do município segundo o Anexo 5 – Macrozoneamento do Município de Guarapari/ES, disponível na Lei nº 90/2016. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES - O valor apresentado neste laudo refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames e dentro do cenário imobiliário atual. Informamos que a área avaliada se trata de uma Área de Preservação Ambiental (APP) localizada nas dependências do Parque Estadual Paulo Cesar Vinha. Valor de mercado - O valor de venda da área de terra, sendo uma composta por 433.000,00 m² situada às margens da Rodovia do Sol (ES-060), no KM 35, distrito de Rio Calçado, município de Guarapari/ES, importa em R\$ 3.341.000,00, atualizado em **R\$ 4.472.700,29 (quatro milhões quatrocentos e setenta e dois mil setecentos reais e vinte e nove centavos)**

7. REQUISITOS ESSENCIAIS DO LEILÃO:

- 7.1 O leilão será celebrado em caráter "AD CORPUS", no estado de conservação em que se encontra o imóvel, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do bem.
- 7.2 Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet, através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente

cadastrados no site e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste leilão.

- 7.3 Deverá o arrematante verificar as respectivas documentações imobiliárias correspondentes, disponibilizadas site no Leiloeiro Jonas Rymer (www.rymerleiloes.com.br), cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.
- 7.4 As medidas, características e confrontações do imóvel constantes deste edital foram extraídas dos registros imobiliários, do laudo de avaliação e dos demais documentos acostados aos autos, não sendo de responsabilidade do Leiloeiro ou da Falida qualquer divergência que venha a ser posteriormente constatada.
- 7.5 O leilão poderá, a critério do Leiloeiro, ser transmitido em tempo real por meio do sítio eletrônico www.rymerleiloes.com.br, ficando desde já estabelecido que eventuais falhas técnicas, interrupções totais ou parciais da transmissão, indisponibilidade temporária de áudio ou vídeo, ou quaisquer problemas relacionados à transmissão do certame não ensejarão sua suspensão, invalidação, anulação ou adiamento, permanecendo válidos todos os atos regularmente praticados.
- 7.6 Durante a realização do certame, os interessados deverão acompanhar diretamente a plataforma eletrônica do Leiloeiro, observando a dinâmica de oferta de lances e a contagem regressiva para encerramento do leilão, independentemente da existência ou não de transmissão em tempo real.
- 7.7 Nos termos do artigo 895, do Código de Processo Civil, os interessados em adquirir o bem de forma parcelada deverão apresentar proposta por escrito nos autos até o início da respectiva chamada do leilão, observado o lance mínimo correspondente.
- 7.8 A apresentação de proposta de pagamento parcelado não suspende a realização do leilão, nos termos do § 6º do artigo 895 do CPC.
- 7.9 As datas de vencimento eventualmente consignadas nas guias de depósito judicial deverão ser desconsideradas, cabendo ao arrematante observar os prazos de pagamento estabelecidos neste edital, os quais prevalecerão para todos os fins.
- 7.10 A participação no leilão implica plena ciência e integral concordância com todas as disposições constantes deste edital e das condições de venda estabelecidas para o certame.
- 7.11 Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, não sendo admitido arrependimento, desistência ou cancelamento por parte do proponente.
- 7.12 Assinado o Auto de Arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, independentemente da existência de recursos ou ações de qualquer natureza, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil.
- 7.13 O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações do devedor, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, uma vez que está sendo realizada a venda com observância do disposto

no § 1º do art. 141 e no art. 142, na forma do parágrafo único, do art. 60, da Lei n.º 11.101/05 e artigo 133, §1º, II do CTN.

- 7.14 Ao arrematante compete requerer, aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas, e baixas dos débitos tributários, porventura existentes sobre o bem arrematado.
- 7.15 Será de inteira responsabilidade do arrematante o levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, IEMA, INCRA, assim como de direitos e deveres constantes das especificações; cabendo ao arrematante obter as informações atinentes, bem como adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias, se necessário for.
- 7.16 Se por qualquer motivo não concretizar a arrematação do lance vencedor, serão convocados os ofertantes remanescentes, por ordem de classificação, a fim de que ratifiquem seus respectivos lances e assim ser lavrado o auto de leilão para apreciação do Juízo, conforme preceitua o art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ.
- 7.17 Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do valor do lance integral no prazo previsto, poderá ser aplicada, pelo Juízo, multa de 20% sobre o valor do lance, como medida punitiva-educativa, a qual se reverterá em favor da Falida, sem prejuízo do pagamento da comissão do Leiloeiro e responderá pelas despesas processuais respectivas, além de perder em favor da Falida, o valor eventualmente já pago, bem como a comissão paga ao leiloeiro. Ficando impedido de participar de novos leilões judiciais, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil.
- 7.18 Ficam neste ato intimados da realização do leilão, a Falida, credores e demais interessados na Falência, os eventuais coproprietários, usufrutuários, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, aos vinte e nove dias do mês de julho de 2026.