

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

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, COM PRAZO DE 5 DIAS, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA FALÊNCIA DE MAAS - CORRETORA DE PLANOS DE SAÚDE LTDA. (PROCESSO Nº 0231938-07.2012.8.19.0001), NA FORMA ABAIXO:

O EXMO SENHOR DOUTOR PAULO ASSED ESTEFAN, JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Edital, torna público que procederá a alienação judicial, a requerimento do Administrador Judicial da Massa Falida, Carlos Magno & Medeiros Sociedade de Advogados, nos termos do artigo 142, I da Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 c/c o artigo 882, do Código de Processo Civil, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido em leilão, mediante lances on-line, o qual obedecerá às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial.

1º Leilão: 07/10/2024, às 12:00 horas.

2º Leilão: 10/10/2024, às 12:00 horas.

- 1. DO LEILÃO:** o leilão será eletrônico, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Jonas Rymer, no site www.rymerleiloes.com.br.
- 2. OBJETO DA ALIENAÇÃO:** Uma área de terras, situada no município de Querência, no Estado de Mato Grosso, com a área de novecentos e noventa e oito hectares, quatorze ares e vinte e três centiares (998,142300ha), no lugar denominado "Tanguro", com a seguinte descrição de perímetro: começa a descrição perímetro no marco M.1; desse ponto, por uma linha reta, na extensão de 2.947m (dois mil e novecentos e quarenta e sete metros), no rumo de NW 66º00', onde divide com João Batista Cerelo, até encontrar o marco M.3; deste ponto, por uma linha reta, na extensão de 3.993m (três mil e novecentos e noventa e três metros), no rumo SW 00', onde divide com Raquel Cecília Rão Perez, até encontrar o marco M.4; desse ponto, por uma linha reta, na extensão de 2.947m (dois mil e novecentos e quarenta e sete metros), no rumo de SE 66º00'", onde divide com Manoel Carrero, até encontrar o ponto de partida no marco M.1, descrito e caracterizado na Matrícula nº 1.203, do Cartório do 1º Ofício - Registro de Imóveis de Querência – MT e cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob o nº 901.024.979.414-5.
- 3. LANCE MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO:**

- 3.1 Os interessados na aquisição do ativo pertencente à Massa Falida de MAAS - Corretora de Planos de Saúde Ltda. deverão observar o lance mínimo, em primeiro leilão, por valor igual ou superior a avaliação atualizada de **R\$ 1.224.543,22 (um milhão duzentos e vinte e quatro mil quinhentos e quarenta e três reais e vinte e dois centavos)**.
- 3.2 Não havendo interessados no primeiro leilão, deverão observar o lance mínimo, igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, em leilão, equivalente a **R\$ 612.271,61 (seiscentos e doze mil duzentos e setenta e um reais e sessenta e um centavos)**.
- 3.3 A arrematação far-se-á a vista, através de guia de depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo da 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital junto ao Banco do Brasil.

4. **COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A remuneração do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, à vista, 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. **DO LAUDO PERICIAL – Fls. 2031/2041**

1. **CONDIÇÕES PRELIMINARES** - 1.1 Introdução: O objeto desse estudo é um imóvel na Zona Rural, com 1 matrícula, situado no Município de Querência comarca de Querência MT, de acordo com Registro no Cartório do 1º Ofício de Querência – Registrada sob Matrícula nº 1.203, com 998,1423 hectares. Esse trabalho tem por objetivo fornecer subsídio para a conceituação desse imóvel sob a ótica do mercado imobiliário através da indicação de seus valores de mercado. 1.2 Limitações e Premissas Fundamentais: Não foram efetuados estudos de engenharia, porém sendo fornecido pelo requerente cópia de escritura com todas as especificações do imóvel, sendo a visita técnica para obtenção do laudo fotográfico realizada no dia 26 de agosto de 2021, às 07:30 horas do referido dia. 1.3 Especificação da Avaliação: Esse estudo possui as seguintes especificações, na utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO para a determinação do valor de mercado. O método utilizado tem como referência a Norma ABNT 14653-1 que define o Valor do Mercado como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. 2. **ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO** - 2.1 Localização: O imóvel objeto do presente trabalho está situado no município de QUERENCIA, Comarca de QUERENCIA, Estado de Mato Grosso, correspondente a uma área de terras com 998,1423hectares, pertencentes a área denominada Tanguro, com seus limites e confrontações. 2.2 Características da Região: Trata-se de uma região que se encontra entre no município de Querência, e com predominância da pecuária no município, sendo que a referida propriedade avaliada está em pecuária, porém aquela região e localidade também comporta cultura, devido a predominância do solo ser com bom teor de Argila. **CONCLUSÃO:** O Objeto desse estudo trata-se de uma área de 998,1423 Hectares Num lugar denominada TANGURO, com ótima formação, ou seja, capim de ótima qualidade, solo predominante misto com bom teor de argila. Obs.:

vestígios de ocupação de terceiros com estruturas que remetem a um período grande de ocupação, sendo parte dela, habitada, com edificações e plantio consolidados, sendo grande a desvalorização comercial pela insegurança constatada. Para obtenção deste Laudo foi feita visita técnica em loco conforme acima já citado, onde pode-se constatar e obter o valor ao final exposto, para isso foi utilizado um comparativo com cinco amostras de áreas semelhantes à venda na região, áreas do olho d'água e regiões próximas na redondeza, inclusive áreas maiores e com toda infraestrutura, para justificar os valores encontrados, sendo apresentado nas tabelas os valores, a link de onde as fontes foram coletadas, incluindo os contatos para sanar quaisquer dúvidas. Dentre os valores levantados podemos observar que os mesmos variam de R\$ 1.000 (mil por Hectares) a R\$ 1.200,00 (Um mil e duzentos por Hectare) e para a área em questão ficou em R\$ 1.088,00 (Um mil e oitenta e oito por Hectare) justificando assim o valor do imóvel objeto desta avaliação. Finalmente venho relatar que foi levado em consideração, além do método comparativo, o ótimo acesso da área avaliada, bem como a grande procura de imóveis para aquisição naquela região, o que justifica o valor apresentado ao final deste PTAM, que foi constatado com a visita técnica feita por quem assina esta avaliação, quaisquer dúvidas podem ser sanadas com a prévia solicitação. Valor: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), atualizado em **R\$ 1.224.543,22 (um milhão duzentos e vinte e quatro mil quinhentos e quarenta e três reais e vinte e dois centavos)**

6. DO IMÓVEL

6.1 DA CERTIDÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL

A. De acordo com o Cartório do 1º Ofício - Registro de Imóveis de Querência – MT, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 1.203, registrado em nome de Assistência Médica e Odontológica Real Ltda (denominação atual de "MAAS Corretora de Planos de Saúde LTDA"), constando na AV.2, liquidação extrajudicial da proprietária Assistência Médica e Odontológica Real Ltda e na AV.3, indisponibilidade oriunda do presente feito.

6.2 DOS DADOS CADASTRAIS

A. O imóvel encontra-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA sob o nº 9010249794145, com a área total de 998,10ha, correspondendo-lhe 53,09 módulos rurais e fração mínima de parcelamento de 3,0ha.

B. O imóvel encontra-se cadastrado na Secretaria da Receita Federal – SRF sob o nº 2.739.470-0

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 Deverá o arrematante verificar o Laudo de Avaliação acostado às fls. 2031/2041, bem como as respectivas documentações imobiliárias correspondentes, disponibilizadas site do Leiloeiro Jonas Rymer (www.rymerleiloes.com.br), cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.
- 7.3 Ficam neste ato intimados da realização do leilão, a Falida, credores e demais interessados na falência, os eventuais coproprietário, 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.
- 7.4 Assinado o Auto de Arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, independentemente da existência de recursos ou ações de qualquer natureza, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil.
- 7.5 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 § único, do art. 60, da Lei n.º 11.101/05 e artigo 133, §1º, II do CTN.
- 7.6 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.
- 7.7 Será de inteira responsabilidade do arrematante o levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INEMA, 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.
- 7.8 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.
- 7.9 Se por qualquer motivo não concretizar a arrematação do lance vencedor, serão convocados os ofertantes remanescentes, por ordem de classificação, a fim de que os mesmos possam ratificar seu lance e assim ser lavrado o auto de leilão para apreciação do Juízo, conforme preceitua o art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ.
- 7.10 Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do valor do lance integral, seja à vista ou parcelado, nos prazos previstos, poderá ser aplicada pelo Juízo, multa de 20% sob 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, as parcelas eventualmente já pagas, 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.

- 7.1 Todos os participantes do leilão estarão sujeitos às penalidades que tratam o art. 335, do Código Penal Brasileiro, *in verbis*: “Art. 335. Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida”.

E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado na forma da lei e 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 quatorze dias do mês de agosto de 2024.