

JUÍZO DE DIREITO DA VARA DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA DE VITÓRIA - COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, COM PRAZO DE 5 DIAS, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA FALÊNCIA DE VIDRACARIA CRISTAL LTDA (PROCESSO Nº 1097963-91.1998.8.08.0024), NA FORMA ABAIXO:

O EXMO SENHOR DOUTOR MARCOS PEREIRA SANCHES, JUIZ DE DIREITO DA VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DE VITÓRIA, FAZ SABER, a quem possa interessar, que, por este Edital, torna público que procederá à alienação judicial, a requerimento do Administrador Judicial da Massa Falida, Pinto Machado Advogados Associados, 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, conforme determinado na decisão de Id. 68751000, proferida em 14.05.2025, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, serão apregoados e vendidos, sob a modalidade de leilão eletrônico, mediante lances on-line, o qual obedecerão às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial.

1ª Chamada: 02/07/2025, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a avaliação.

2ª Chamada: 17/07/2025, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.

3ª Chamada: 07/08/2025, às 12:00 horas, por qualquer preço.

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:

2.1 DIREITO À AQUISIÇÃO sobre o imóvel situado na Rua Dionísio Rosendo, nº 120, Centro, Vitória/ES;

2.2 Rua Francisco Eugenio Mussiello, nº 824, Apartamento 106, Jardim da Penha, Vitória/ES.

3. LANCE MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO:

3.1 Os interessados na aquisição dos imóveis deverão observar o lance mínimo, em primeira chamada, por valor igual ou superior a avaliação.

- 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, em segunda chamada.
- 3.3 Não havendo interessados na segunda chamada, a alienação se dará em terceira chamada, por qualquer preço, conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, III, da LFR.
- 3.4 A arrematação far-se-á a vista, através de guia de depósito judicial vinculada a este feito e Juízo da Vara de Falências e Recuperações Judiciais de Vitória, junto ao Banco Banestes.

4. **COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O licitante vencedor efetuará o pagamento da remuneração do leiloeiro no percentual 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 DE AVALIAÇÃO INDIRETA

5.1 **Rua Dionísio Rosendo, nº 120, Centro, Vitória/ES:** Da identificação e caracterização do imóvel. Trata-se de um prédio comercial, com 3 andares, medindo em sua área total edificada de 385,66m², situada em um terreno de 176,26m², com 16,60m de testada, meio de quadra, 2 banheiros, 2 cômodos (descrito na licença como quartos), frontal, sem elevador, sem vaga, estrutura de concreto, frontal rua. Sua localização compreende uma parte da Ladeira Cerqueira Lima nº 97 e um dos lados na Rua Dionisio Rosendo 120, Cidade Alta, Vitória ES. Devidamente registrado no Livro registro geral 02 do Cartório do Registro de Imóveis, 1ª Zona Comarca da Capital, Vitória Espírito Santo, conforme matrícula 15736, página 1, inscrito junto a Prefeitura sobre o número de IPTU 01.03.044.0280.002. Da Vistoria. Não houve visita e/ou vistoria presencial, motivo esse que qualifica a elaboração deste laudo usando a AVALIAÇÃO INDIRETA. Conclusão: Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através da avaliação INDIRETA ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação de: O Valor de Mercado para locação do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 891.000,00 (oitocentos e noventa e um mil reais)**.

5.1 **Rua Francisco Eugenio Mussiello, nº 824, Apartamento 106, Jardim da Penha, Vitória/ES:** Da identificação e caracterização do imóvel. Trata-se do apartamento 106 do Ed. Pedras Rubras, composto por quarto, sala, cozinha e banheiro, com frente para Avenida Luiz Manoel Vellozo, 635, Jardim da Penha e fundos para

rua Francisco Eugenio Mussiello, 824, Jardim da Penha, medindo 47m², apartamento de frente, piso frio, janelas de alumínio (esquadrias), devidamente registrado. Livro registro geral 2 do Cartório do Registro de Imóveis, 2ª Zona Comarca da Capital, Vitória Espírito Santo, conforme matrícula 18451, devidamente inscrito junto a Prefeitura sobre o número de IPTU 06.01.063.0059.026. Da Vistoria. Não houve visita e/ou vistoria presencial, motivo esse que qualifica a elaboração deste laudo usando a AVALIAÇÃO INDIRETA. Conclusão: Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através da avaliação INDIRETA ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação de: O Valor de Mercado para locação do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 265.760,00 (duzentos e sessenta e cinco mil, setecentos e sessenta reais)**.

6. DAS CERTIDÕES DE REGISTRO DOS IMÓVEIS

- 6.1** De acordo com o Cartório do Registro Geral de Imóveis da 1ª Zona da Comarca da Capital – Vitória – Espírito Santo, o imóvel situado na Rua Dionísio Rosendo nº 120, encontra-se matriculado sob o nº 15736 e registrado em nome de Iradi Rodrigues da Cruz Junior. Constan os seguintes gravames: 1) R.8: Alienação Fiduciária à Caixa Econômica Federal – CEF; 2) AV.12: Penhora oriunda do presente feito.
- 6.2** Relativo ao imóvel situado na Rua Francisco Eugenio Mussiello, nº 824, de acordo com o Cartório do Registro Geral de Imóveis da 2ª Zona de Vitória - Comarca da Capital - Espírito Santo, o imóvel situado na encontra-se matriculado sob o nº 18451 e registrado em nome de Maria dos Anjos Maia. Constan os seguintes gravames: 1) R-1: hipoteca em favor de Alves Ribeiro Empreendimentos Ltda. 2) AV-3: Cédula hipotecária representando o crédito constante do R-2, em favor do Banestes Crédito Imobiliário S/A. 3) AV-4: o imóvel constante desta matrícula passou a integrar a circunscrição imobiliária do 3º Registro de Imóvel desta Capital a partir do dia 19 de julho de 1993. Os atos de registro passaram a ser privativos do referido Cartório, e os atos de averbação continuam a ser praticados neste Serviço Registral. 4) AV-5: indisponibilidade oriunda do presente feito.

7. DOS DÉBITOS DE IPTU

- 7.1** De acordo com a Espelho Cadastral, o imóvel situado na situado na Rua Dionísio Rosendo, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de

Vitória sob o nº 1234714 e de acordo Certidão Negativa de Débitos, não existem débitos de IPTU em aberto.

- 7.2 De acordo com o Espelho Cadastral, o imóvel situado na situado na Rua Francisco Eugenio Mussiello, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Vitória sob o nº 8106061 e de acordo Certidão Negativa de Débitos, não existem débitos de IPTU em aberto.

8. DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS

- 8.1 Conforme informação prestada pela NRP Condomínios, administradora do Condomínio do Edifício Pedras Rubras, não existem débitos condominiais em aberto, relativos ao apartamento 106, na data da expedição do presente edital.

9. REQUISITOS ESSENCIAIS DO LEILÃO:

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 Deverá o arrematante verificar 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.
- 9.4 Será admitida a alienação em terceira chamada, por qualquer preço, tão somente se constatada a existência de concorrência entre possíveis arrematantes, não sendo admissível a arrematação por proposta direta de qualquer valor por um único interessado, uma vez que tal hipótese se afiguraria, na prática, como doação de bens da massa, o que, certamente, não pode ser permitido.
- 9.5 Ficam neste ato intimados da realização do leilão, a Falida, sócios, 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.
- 9.6 A alienação judicial aqui contemplada terá por efeito a ausência de sucessão, do Licitante Vencedor, em quaisquer passivos, ônus, dívidas, constringências, contingências, garantias e obrigações das Falidas, incluindo, mas não se

limitando, aquelas de natureza tributária, regulatória, administrativa, cível, ambiental, trabalhista, comercial e previdenciária, na forma do artigo 141, II da Lei e artigo 133, §1º, I do CTN.

- 9.7 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.
- 9.8 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.
- 9.9 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 Massa Falida, sem prejuízo do pagamento da comissão do Leiloeiro e responderá pelas despesas processuais respectivas, além de perder em favor da Massa 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.

E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado na forma da lei e através do 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 maio de 2025.