JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE ARRAIAL DO CABO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, COM PRAZO DE 5 DIAS, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA FALÊNCIA DE COMPANHIA NACIONAL DE ALCALIS S/A (CNA), CIRNE COMPANHIA INDUSTRIAL DO RIO GRANDE DO NORTE (CIRNE), ÁLCALIS DO RIO GRANDE DO NORTE S.A. ALCANORTE (ALCANORTE) e ADUTORA ÁGUAS DO RIO GRANDE DO NORTE LTDA (PROCESSO Nº 0000508-67.2016.8.19.0005), NA FORMA ABAIXO:

O EXMO SENHOR DOUTOR JOSE RENATO OLIVA DE MATTOS FILHO, JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE ARRAIAL DO CABO, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Edital, torna público que procederá alienação judicial, nos termos do artigo 142, I da Lei n.º11.101, de 09 de fevereiro de 2005 c/c o artigo 882, do Código de Processo Civil, conforme determinado na decisão de fls. 31624/31627, proferida em 01.07.2025, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, serão apregoados e vendidos, sob a modalidade de leilão, mediante lances on-line, o qual obedecerão às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial.

1ª Chamada: 18/08/2025, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a avaliação.

2ª Chamada: 21/08/2025, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.

3ª Chamada: 28/08/2025, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a 30% (trinta por cento) do valor de avaliação.

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: Imóveis pertencentes às Massas Falidas descritos conforme a Tabela 1 deste edital.

Tabela 1.

Lote	Imóvel	Avaliação
Lote 1	Lote 100-A, situado no Morro do Miranda, Prainha, Arraial do Cabo - RJ	R\$ 1.594.632,78
Lote 2	Rua Chile, nº 223, Ribeira, Natal – RN	R\$ 58.665,72

3. LANCE MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO:

- 3.1 Os interessados na aquisição dos imóveis pertencentes às Massas Falidas deverão observar o lance mínimo, em primeira chamada, por valor igual ou superior a avaliação, 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, 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 30% (trinta por cento) do valor de avaliação, conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, III, da LFR.
- 3.4 A arrematação far-se-á a vista, através de depósito judicial vinculado a este feito e Juízo Vara Única da Comarca de Arraial do Cabo junto ao Banco do Brasil e custas de cartório de 1% até o máximo permitido.

4. **COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A remuneração do leiloeiro será 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. DOS IMÓVEIS

5.1 LOTE 1: Lote 100-A, situado no Morro do Miranda, Prainha, Arraial do Cabo – RJ.

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FLS. 29.683: Ref: Auto de Arrecadação nº1 – item 2 - lote nº100A – matrícula 173 do Registro Geral do Ofício Único de Arraial do Cabo. **HISTÓRICO:** Trata-se da avaliação de terreno arrecadado por esta AJ em petição protocolizada em 14.06.2016, localizado no Morro do Miranda, Prainha e suas medidas e confrontações encontram-se transcritas no item “2” da citada petição. **DADOS PRINCIPAIS DO TERRENO:** Forma: polígono irregular, com declive acentuado nas partes próximas à praia. Acesso: pela Rodovia General Bruno Martins. Área total: 6.815,73 m². Uso permitido: -ZCVS-2 (Zona de Conservação da Vida Silvestre). Uso -> Pousada com até 6 quartos. **CONCLUSÃO:** Assim, pelo método ora adotado, utilizando-se o valor calculado na tomada de decisão encontramos como valor ideal do imóvel em questão o de **R\$ 1.594.632,78 (um milhão quinhentos e noventa e quatro mil seiscientos e trinta e dois reais e setenta e oito centavos).**

RGI: De acordo com o Ofício Único de Arraial do Cabo, o imóvel, constituído pelo domínio pleno de uma área de terra designada por Terreno nº 100-A, resultante do desmembramento do primitivo terreno nº 100, conforme planta de desmembramento aprovada na Prefeitura Municipal de Arraial do Cabo em 16/09/96 no Processo Administrativo nº 2.198/96, localizado no Morro do Miranda, Bairro Vila Industrial, Município de Arraial do Cabo, Comarca de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, com as dimensões, orientações, coordenadas verdadeiras (Sistemas UTM) e confrontações conforme a seguir: partindo do vértice 14 (de coordenadas E = 804.899,012m e N = 7.458.212,981m) marcado na Planta Aprovada, localizado à margem da Rodovia RJ-140, divisa com os Terrenos de Marinha, na praia do Bairro Prainha, vai até o vértice 15 (de coordenadas E = 804.893,209m e N = 7.458.249,988m) por um segmento de 37,46m no azimute de 351º05'18" confrontando com Terras de Marinha onde a

Companhia de Álcalis detém Inscrição de Ocupação nº 10.367 do SPU (Serviço do Patrimônio da União); prossegue com a mesma confrontação do vértice 15 até o vértice 16 (de coordenadas E = 804.907,866m e N = 7.458.282,582m) por uma linha de curva de 37,81m; do vértice 16 até o vértice 01 (de coordenadas E = 804.975,301m em N = 7.458.325,820m) com 80,11m e orientação azimutal de 57°20'10". Confrontando com o Terreno 8-B, de propriedade da Álcalis, vai do vértice 01 ao 17 (de coordenadas E = 804.779,994m e N = 7.458.300,048m) por um segmento de 197,00m no azimute de 262°28'59". Confrontando agora com a Rodovia RJ-140 vai do vértice 17 ao vértice 18 (de coordenadas E = 804.795,373m e N = 7.458.286,059m) com 20,79m, azimute de 132°17'28", do 18 ao 19 (de coordenadas E = 804.864,116m e N = 7.458.249,635m) com 77,80m, azimute de 117°55'02", do vértice 19 ao 20 (de coordenadas E = 804.896,109m e N = 7.458.222,263m) com 42,10m, azimute de 130°32'57" e finalmente do vértice 20 ao vértice 14 (vértice que serviu de partida com coordenadas já conhecidas) termina a poligonal com 9,72m num azimute 162°37'57" totalizando 6.815,73m² (seis mil, oitocentos e quinze metros quadrados, mais setenta e três decímetros quadrados) de área, encontra-se matriculado sob o nº 173, registrado em nome de Companhia Nacional de Álcalis, constando os seguintes gravames: 1) R-1: penhora, por determinação do Juízo da Vara Federal de São Pedro da Aldeia, extraída dos autos do processo nº 99.0651.394-2, movido pelo INSS – Instituto Nacional do Seguro Social em face de Companhia Nacional de Álcalis. 2) AV.3: arrolamento do bem expedido pela Receita Federal para garantia de crédito tributário. 3) R.4: penhora, por determinação do Juízo da Vara Única da Comarca de Arraial do Cabo, extraída dos autos do processo nº 1998.005.000007-9, movido pela União em face de Companhia Nacional de Álcalis. 4) AV.6: indisponibilidade, por determinação do Juízo da 1ª Vara Federal de São Pedro da Aldeia, extraída dos autos do processo nº 0000842-38.2010.4.02.5108. 5) AV.7: indisponibilidade, extraída dos autos do processo nº 0000842-38.2010.4.02.5108, oriundo da TRF-2ª Região. 6) AV.8: indisponibilidade, por determinação do Juízo da 6ª Vara Federal de Natal-RN, extraída dos autos do processo nº 00083839820064058400.

IPTU: De acordo com a Certidão Positiva de Débitos de IPTU, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2005 a 2025, no valor de R\$ 3.592,21, mais acréscimos legais (Inscrição 1267897).

5.2 LOTE 2: Rua Chile, nº 223, Ribeira, Natal – RN.

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FLS. 29.671: Ref: Auto de Arrecadação nº 23 – item 2 - matrícula nº 1598 do Registro de Imóveis – 1ª Zona – Natal/RN. 1- HISTÓRICO: Trata-se da avaliação de terreno arrecadado por esta AJ em petição protocolizada em 10.03.2017, localizado na rua Chile 223, no bairro da Ribeira em Natal/RN. 2- DADOS PRINCIPAIS DO TERRENO: Forma: Retangular. Acesso: Pavimentação com paralelepípedo. Área total: 120,53 m². Zoneamento: ZEPH (SZ-4). Uso Permitido: Zona especial de preservação histórica, subzona de comércio e prestação de serviços. 4- CONCLUSÃO: Assim, pelo Método Comparativo ora adotado, encontramos como

valor ideal do terreno em questão o de **R\$ 58.665,72 (cinquenta e oito mil seiscientos e sessenta e cinco reais e setenta e dois centavos)**.

RGI: De acordo com o 3º Ofício de Notas de Natal, o imóvel é terreno de Marinha, encontra-se matriculado sob o nº 1.598, registrado em nome de CIRNE - Companhia Industrial do Rio Grande do Norte, constando os seguintes registros: 1) AV-2: demolição do prédio comercial, edificado em terreno de marinha. 2) AV-3: arrecadação oriunda do presente feito. 3) AV-4: cancelamento do aforamento do terreno, em razão da inadimplência dos foros, por mais de três anos consecutivos. 4) AV.5: registro do domínio pleno do terreno objeto da presente matrícula, inicialmente descrito e caracterizado, em favor da União.

6. DA AUSÊNCIA DE SUCESSÃO DO ARREMATANTE

6.1 A alienação será realizada livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, na forma do art. 141, II, da Lei 11.101 / 2005.

7. REQUISITOS ESSENCIAIS DO LEILÃO:

7.1 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.

7.2 O leilão será celebrado em caráter "AD CORPUS", ou seja, no estado de conservação em que se encontra o imóvel, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do imóvel.

7.3 Deverá o interessado verificar as respectivas documentações imobiliárias correspondentes, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.

7.4 Ficam neste ato intimados da realização do leilão, as Massas Falidas, credores e demais interessados nas Falências, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

7.5 A alienação judicial aqui contemplada terá por efeito a ausência de sucessão, do Licitante Vencedor, em quaisquer passivos, ônus, dívidas, constrições, 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.

7.6 O presente edital e os débitos atualizados, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.

7.7 Ao arrematante compete requerer, aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas, e baixas dos débitos tributários, existentes sobre o bem arrematado.

7.8 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 arrematação em seu nome, conforme preceitua o art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ.

7.9 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 das Falidas, sem prejuízo do pagamento da comissão do Leiloeiro e responderá pelas despesas processuais respectivas, além de perder em favor das Falidas, 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 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 dois dias do mês de julho de 2025.