

## JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO E PRESENCIAL, COM PRAZO DE 5 DIAS, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA FALÊNCIA DE MULLER S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO (PROCESSO Nº 0132111-09.2001.8.19.0001 – ANTIGO 2001.001.128476-7), NA FORMA ABAIXO:

A EXMA. SENHORA DOUTORA PRISCILA FERNANDES MIRANDA BOTELHO DA PONTE, JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL 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 na decisão de fls. 6199/6200, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido, sob a modalidade de leilão eletrônico e presencial, o qual obedecerá às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial.

**1ª Chamada: 23/09/2025, às 14:30 horas, por valor igual ou superior a avaliação.**

**2ª Chamada: 24/09/2025, às 14:30 horas, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.**

**3ª Chamada: 07/10/2025, às 14:30 horas, por valor igual ou superior a 10% (dez por cento) do valor de avaliação.**

**1. DO LEILÃO:** o leilão será realizado através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º andar, Castelo / RJ.

**2. OBJETO DA ALIENAÇÃO:** Bloco dos ativos pertencentes à Massa Falida de Muller S/A Indústria e Comércio, compreendendo pelos imóveis situados na GLEBA "P", situada próximo à Estação de Barros Filho, com frente para o leito da E.F.C. do Brasil (linha auxiliar), com área total de 14.162,00 m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na matrícula nº 17.411, do Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis - RJ; TERRENO situado na Estrada Almirante Santiago Dantas, junto e antes do prédio nº 84, na circunscrição de Anchieta, descrito e caracterizado na matrícula nº 17.431, do Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis - RJ; PRÉDIO nº 485 na Estrada Almirante Santiago Dantas (terreno sem número, desmembrado da Gleba A do PAL 13.978), na Freguesia de Campo Grande, descrito e caracterizado na matrícula nº 12.515, do Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis - RJ e TERRENO com frente para a Estrada de Ferro Central do Brasil, Linha Auxiliar, (na Parada de Barros Filho) na circunscrição de Anchieta, descrito e

caracterizado na matrícula nº 17.441, do Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis - RJ.

### **3. LANCE MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO:**

- 3.1 Os interessados na aquisição do bloco de imóveis pertencentes à Massa Falida deverão observar o lance mínimo, em primeira chamada, por valor igual ou superior a avaliação, correspondente a **R\$ 16.560.000,00 (dezesesseis milhões quinhentos e sessenta mil reais)**, 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 10% (dez 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 guia de depósito judicial vinculado a este feito e Juízo da 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital junto ao Banco do Brasil.
- 3.5 **POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO:** O pagamento poderá ser efetuado em prestações, nos termos do art. 895, do CPC, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigidos conforme índice estabelecido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.
- 3.6 A alienação parcelada será garantida por hipoteca do próprio bem, nos termos do artigo 895, § 1º do CPC em favor da Massa Falida, cujos termos constarão da Carta de Arrematação, devendo ser registrada na respectiva matrícula do Cartório de Registro de Imóveis onde se encontra registrado o respectivo bem. O licitante somente terá a liberação do gravame após quitação total das parcelas pactuadas, com eventual multa pelo atraso, por ordem exclusiva do Juízo.
- 3.7 O Arrematante deverá efetuar o pagamento do preço ou das prestações, por intermédio de depósito judicial vinculado a este feito e Juízo da 1ª 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, 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. Ciente o arrematante de que o pagamento da comissão será efetuado diretamente ao Leiloeiro, conforme fls. 6126, no mesmo prazo do pagamento da arrematação.

### **5. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Fls. 6056/6082**

- 5.1 Objetivo - Tem-se por escopo a avaliação dos bens imóveis da MASSA FALIDA DE MULLER S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO. - Bem imóvel GLEBA "P" PLT 35.02671, situado próximo à Estação de Barros Filho, nº 486, de frente para o leito da E.F.C. do Brasil, com área de 14.162,00 m², registrado na matrícula nº 17.411, no 4º Ofício de Registro de Imóveis. - Bem imóvel TERRENO situado na Estrada Almirante Santiago Dantas, junto e antes do prédio nº 84, na circunscrição de Anchieta, registrado na

matrícula nº 17.431, no 4º Ofício de Registro de Imóveis. - Bem imóvel PRÉDIO situado na Estrada Almirante Santiago Dantas, nº 485, na Freguesia de Campo Grande, registrado na matrícula nº 12.515, no 4º Ofício de Registro de Imóveis. - Bem imóvel TERRENO com frente para a Estrada de Ferro Central do Brasil, na circunscrição de Anchieta, com fundos para a Estrada de Botafogo, registrado na matrícula nº 17.441, no 4º Ofício de Registro de Imóveis. O imóvel - O imóvel em avaliação é constituído por diversos galpões situados em um mesmo terreno, ainda que registrados sob matrículas distintas, conforme demonstrado no levantamento topográfico. Para fins de avaliação, será considerada a soma das áreas dos galpões, tendo em vista a funcionalidade integrada do conjunto. - Áreas - As áreas edificadas (galpões) foram obtidas por meio de georreferenciamento, conforme planta anexa ao laudo, com aferição in loco das áreas, totalizando 32.225,60 m<sup>2</sup> de construção. Matrícula 12.515 – Área do terreno: 25.998,59 m<sup>2</sup>. Matrícula 17.411 – Área do terreno: 10.320,72 m<sup>2</sup>. Matrícula 17.431 – Área do terreno: 1.785,56 m<sup>2</sup>. Matrícula 17.441 – Área do terreno: 14.257,59 m<sup>2</sup>. Tendo em vista o exposto anteriormente — de que os galpões se estendem por terrenos com matrículas distintas — e considerando que a vocação da área é mais valorizada com a presença de galpões que ocupam quase a totalidade do terreno, a avaliação será conduzida com base no máximo aproveitamento do imóvel. Para isso, será realizada uma pesquisa de mercado envolvendo galpões na região e em áreas adjacentes, com o objetivo de alcançar o número mínimo de 9 (nove) amostras, conforme exigido pela norma ABNT NBR 14653-2. Conclusão - Face aos cálculos apresentados, considerando o resultado obtido método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento estatístico, utilizando o programa INFER 32, conforme cálculo e de acordo com a NBR 14.653-1, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, grau de fundamentação e precisão II, o valor atual do imóvel avaliado é de **R\$ 16.560.000,00 (dezesseis milhões quinhentos e sessenta mil reais).**

## **6. DAS CERTIDÕES DE REGISTRO DOS IMÓVEIS**

- 6.1** De acordo com o Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis - RJ, o imóvel correspondente a GLEBA "P", situada próximo à Estação de Barros Filho, encontra-se matriculado sob o nº 17.411 e registrado em nome de Muller S/A Indústria e Comércio, constando os seguintes gravames: 1) R-6: hipoteca em favor do Banco Bamerindus do Brasil S/A. 2) AV-15: indisponibilidade oriunda do presente feito. 3) AV-16: indisponibilidade oriunda do presente feito. 4) AV-17: aditamento, para constar que o imóvel passou a pertencer à Circunscrição do 8º RI. Conforme informação do 8º RGI não foi encontrada nenhuma referência ao imóvel.
- 6.2** De acordo com o Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis - RJ, o Terreno situado na Estrada Almirante Santiago Dantas encontra-se matriculado sob o nº 17.431, registrado em nome de Muller S/A Indústria e Comércio, constando os seguintes gravames: 1) R-8: hipoteca em favor do Banco Bamerindus do Brasil S/A. 2) AV-13: indisponibilidade oriunda do presente feito. 3) AV-14: aditamento, para constar que o imóvel passou a pertencer à Circunscrição do 8º RI. Consta ainda prenotada,

indisponibilidade oriunda do presente feito. Conforme certidão do 8º RGI, nada consta com referência ao imóvel.

**6.3** De acordo com o Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis - RJ, o Prédio nº 485 na Estrada Almirante Santiago Dantas, descrito e caracterizado na matrícula nº 12.515, registrado em nome de Muller S/A Indústria e Comércio, constando os seguintes gravames: 1) R-25: hipoteca em favor do Banco Bamerindus do Brasil S/A. 2) R-29: penhora, por determinação do Juízo da 9ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da execução fiscal – processo nº 6378/1999, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Muller S/A Indústria e Comércio. 3) R-31: penhora, por determinação do Juízo da 28ª Vara do Trabalho desta Cidade, extraída dos autos de execução (processo nº 0080/97), proposta por Carlos Alberto da Silva em face de Muller S/A Indústria e Comércio. 4) R-32: penhora, por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da execução fiscal – processo nº 2002120032117-3, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Muller S/A Indústria e Comércio. 5) AV-36: indisponibilidade oriunda do presente feito. 6) AV-39: indisponibilidade oriunda do presente feito. Consta certificado, que a partir de 17/04/2012, à Circunscrição de Anchieta passou a pertencer ao 8º Registro de Imóveis. Conforme certidão do 8º RGI, nada consta com referência ao imóvel.

**6.4** De acordo com o Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis - RJ, o Terreno com frente para a Estrada de Ferro Central do Brasil encontra-se matriculado sob o nº 17.441, registrado em nome de Muller S/A Indústria e Comércio, constando os seguintes gravames: 1) R-5: hipoteca em favor do Banco Bamerindus do Brasil S/A. 2) AV-11: indisponibilidade oriunda do presente feito. 3) AV-12: indisponibilidade oriunda do presente feito. Consta certificado, que a partir de 17/04/2012, à Circunscrição de Anchieta passou a pertencer ao 8º Registro de Imóveis. Conforme informação do 8º RGI não foi encontrada nenhuma referência ao imóvel.

## **7. DO RECURSO:**

**7.1** Consta em andamento junto ao processo de Falência o Agravo de Instrumento nº 0018515-10.2025.8.19.0000, interposto por Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro.

## **8. REQUISITOS ESSENCIAIS DO LEILÃO:**

**8.1** 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.

**8.2** O Bloco dos ativos pertencentes à Massa Falida será alienado, em sua totalidade, resultando na transferência da integralidade do acervo existente nos endereços supracitados, incluindo e se traduzindo em aquisição originária.

**8.3** Os interessados em participar do leilão poderão oferecer lances pela internet, através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que, estejam devidamente cadastrados no site e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste leilão.

- 8.4 Deverá o arrematante verificar as respectivas documentações imobiliárias correspondentes, disponibilizadas site do Leiloeiro Jonas Rymer ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.
- 8.5 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, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.
- 8.6 Assinado o Auto de Arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil.
- 8.7 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.
- 8.8 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.
- 8.9 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.
- 8.10 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.
- 8.11 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, 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 2025.