

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOLTA REDONDA

Des. Ellis Hermydio Figueira, s/n 4º and., 27213-145 - Aterrado - Volta Redonda - RJ e-mail: vre05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Falência: 0029768-98.2019.8.19.0066

Autor: VIAÇÃO SUL FLUMINENSE, TRANSPORTES E TURISMO LTDA.

Administrador Judicial: FABIO PADILHA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

Interessado: ESPÓLIO DE JOSÉ AURELIO PEREIRA SAMPAIO

Representante Legal: DULCINEA CAMPOS RANGEL

Leiloeiro Oficial: MAURO MARCELLO DA COSTA MACHADO

Matrícula: 206 JUCERJA

Site: www.mauromarcello.lel.br

Informações: (21) 3195-6005 | contato@mauromarcello.lel.br

O Dr. ALEXANDRE CUSTÓDIO PONTUAL, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Volta Redonda/RJ, com fundamento nos artigos 140, 141 e 142, especialmente o § 2º-A, inciso V, da Lei nº 11.101/2005, c/c os artigos 881 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a todos quantos possa interessar, que será levado a LEILÃO ELETRÔNICO, sob a modalidade *stalking horse* (oferta vinculante) nos termos da decisão de fls. 27.483/27.485 dos autos, o bem imóvel adiante descrito, a ser conduzido por Leiloeiro Oficial devidamente credenciado junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ), observadas as condições a seguir especificadas:

1. DATAS E HORÁRIOS DO LEILÃO: O leilão, exclusivamente eletrônico, ocorrerá no site www.mauromarcello.lel.br, nos seguintes dias e horários:

- Abertura: 20/10/2026 às 11 horas
- Encerramento: 26/10/2026 às 11 horas

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (venda conjunta):

- 2 lotes de terrenos localizados na Quadra D, da Rua Marina Godoy Barreira Cravo, 267, bairro Voldac, Município de Volta Redonda, Rio de Janeiro, assim individualizados:

Lote	RGI	Área (m²)	Valor (R\$)
4	20481	495,60	494.608,80
5	20482	451,20	450.297,60

- Todos os lotes encontram-se devidamente registrados no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Volta Redonda.
- Não constam benfeitorias.
- O logradouro dos terrenos avaliados é caracterizado por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo e pavimentação.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOLTA REDONDA

Des. Ellis Hermydio Figueira, s/n 4º and., 27213-145 - Aterrado - Volta Redonda - RJ e-mail: vre05vciv@tjrj.jus.br

- Atualmente os imóveis encontram-se desocupados.

2.1. AVALIAÇÃO: R\$ 944.906,40 (novecentos e quarenta e quatro mil, novecentos e seis reais e quarenta centavos).

2.2. ÔNUS REAIS, LEGAIS E CONVENCIONAIS: Compete exclusivamente ao interessado verificar a existência de eventuais ônus incidentes sobre o imóvel, conforme as certidões constantes dos autos do processo judicial, independentemente de sua expressa menção no edital do leilão. Ressalta-se que novas averbações ou registros podem ser lançados após a elaboração do edital e antes da realização do leilão, não sendo o Leiloeiro responsável por atualizações supervenientes.

3. LANCE MÍNIMO DE VENDA: O lance mínimo de venda do imóvel objeto da alienação judicial, foi fixado em R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), conforme decisão de fls. 27.484.

3.1. PROPOSTA VINCULANTE (*STALKING HORSE*): Trata-se de proposta vinculante formulada por BAESSO E SANTOS MÓVEIS E UTILIDADES PARA O LAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o número 05.515.091/0002-00 e WALTER JOSÉ DE URZEDO JUNIOR, inscrito no CPF nº 078.463.267-75 (fls. 27.188/27.190), para aquisição do imóvel objeto do presente leilão, pelo valor total de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), nos termos e condições homologados pelo Juízo. Para fins de garantia da proposta, a empresa realizou o depósito judicial em conta à disposição do Juízo da quantia de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), com compromisso de depósito do saldo remanescente do sinal, no valor de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a arrematação, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance mínimo estipulado para a alienação judicial, seguindo o saldo em 15 (quinze) parcelas mensais e consecutivas, corrigidas pelo IPCA, no importe de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) cada.

3.2. DISPENSA DA PARTICIPAÇÃO DO PROPONENTE: A Proposta Vinculante caracteriza-se, para todos os fins de direito, como uma oferta efetiva, firme, vinculante, irrevogável e irretratável, formulada no contexto do leilão regido por este edital, estando integralmente submetida aos termos e condições nela estipulados. Em razão de sua apresentação, o Proponente encontra-se dispensado de participar do leilão eletrônico por meio da plataforma do Leiloeiro, salvo se manifestar interesse em ofertar lance à vista no curso do certame, para o que será necessário prévio cadastro e habilitação no leilão eletrônico.

3.3. DIREITO DE ÚLTIMA OFERTA: Considerando que, ao apresentar a Proposta Vinculante, o Proponente assumiu compromisso firme, irrevogável e irretratável de adquirir o imóvel objeto do leilão, com a devida realização do depósito de garantia, fica assegurado ao Proponente, a seu exclusivo critério, o direito de exercer a última oferta. Para tanto, poderá cobrir o maior lance à vista ou proposta de aquisição parcelada apresentada durante o leilão, desde que com incremento mínimo de 1% (um por cento) sobre o valor ofertado. O exercício do direito de última oferta deverá ser formalizado por meio de petição dirigida ao Juízo da falência, a ser protocolizada nos autos do processo no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOLTA REDONDA

Des. Ellis Hermydio Figueira, s/n 4º and., 27213-145 - Aterrado - Volta Redonda - RJ e-mail: vre05vciv@tjrj.jus.br

3.4. LANCE OU PROPOSTA VENCEDORA: Na hipótese de a Proposta Vinculante ser a única apresentada no âmbito do leilão, ou caso o Proponente exerça, nos termos deste edital, o seu direito de última oferta, caberá ao Juízo da falência declarar o Proponente como vencedor do certame, por meio de decisão judicial. Por outro lado, caso o Proponente deixe de exercer o referido direito, será declarado vencedor o licitante que houver apresentado o maior lance à vista ou a proposta parcelada mais vantajosa, conforme apuração final do leilão.

4. SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS: Tendo a aquisição judicial de bem caráter originário, o arrematante adquire o bem livre e desembaraçado de quaisquer ônus anteriores à arrematação, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço da arrematação, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. O entendimento foi reafirmado pelo julgamento do Tema Repetitivo 1134 do STJ, decidindo pela ausência de responsabilidade do arrematante por débitos tributários incidentes sobre o imóvel até a data da alienação judicial. A alienação será realizada com a baixa de eventuais gravames, entregando o imóvel ao arrematante livre e desembaraçado.

4.1. INEXISTÊNCIA DE SUCESSÃO NAS OBRIGAÇÕES DA FALIDA: Nos termos dos artigos 141, inciso II, e 142, § 8º, da Lei nº 11.101/2005, bem como do artigo 133, § 1º, inciso I, do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966), não haverá qualquer sucessão do arrematante em relação à sociedade falida quanto a dívidas, contingências ou obrigações de qualquer natureza. Isso inclui, mas não se limita, a obrigações de natureza fiscal, tributária e não tributária, ambiental, regulatória, administrativa, cível, comercial, trabalhista, penal, previdenciária e anticorrupção, inclusive aquelas decorrentes da Lei nº 12.846/2013, bem como obrigações oriundas de solidariedade assumida pelas falidas. É importante observar que essa isenção de responsabilidade não se aplica caso o arrematante seja sócio da sociedade falida, parente próximo do falido ou identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão, conforme previsto no § 1º do artigo 141 da Lei nº 11.101/2005.

5. COMO PARTICIPAR DO LEILÃO (Resolução nº 236/2016, art. 12 e segs., do CNJ): Para participar do leilão eletrônico, o interessado deve efetuar seu cadastro prévio no site do leiloeiro com pelo menos 48 horas de antecedência do encerramento do primeiro leilão. O não cumprimento desta etapa dentro do prazo mencionado poderá impedir a participação no leilão. Após a aprovação do cadastro, o interessado deverá entrar com login e senha na área de usuário do site do leiloeiro e efetuar sua habilitação para o lote que deseja lançar. A habilitação implicará na aceitação das condições estipuladas neste edital. O leiloeiro pode solicitar a qualquer momento, por escrito, a confirmação das informações prestadas no momento do cadastro, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. Ademais, poderá recusar qualquer cadastro que apresente informações imprecisas ou conflitantes, assim como aqueles que considerar suspeitos, podendo também inabilitar provisória ou definitivamente o usuário. O cadastro é único, ou seja, não é necessário cadastrar-se a cada leilão. Uma vez cadastrado, o usuário deverá solicitar a habilitação para cada leilão de seu interesse. Os lances somente poderão ser realizados através do site do leiloeiro, sendo necessário que o licitante esteja logado e efetue seus lances até a data e horário de encerramento. Os lances

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOLTA REDONDA

Des. Ellis Hermydio Figueira, s/n 4º and., 27213-145 - Aterrado - Volta Redonda - RJ e-mail: vre05vciv@tjrj.jus.br

ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo certo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

6. LANCE VENCEDOR: O arrematante será aquele que oferecer o lance mais alto, desde que respeite o valor mínimo estipulado neste edital. Se os depósitos não forem feitos conforme prazos e condições do edital, os lances anteriores serão comunicados ao juiz para análise, seguindo o que diz o artigo 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; arts. 897 e 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação conforme o art. 903 do CPC, sujeitando o arrematante às penalidades legais. Quanto à preferência na arrematação, aplicam-se as regras do artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

6.1. Os lances efetuados diretamente no site são exclusivamente para a modalidade de pagamento à vista. Interessados na aquisição parcelada do imóvel devem apresentar sua proposta diretamente nos autos do processo, por meio de seu advogado, não devendo registrar lances no site (conforme item 8.1).

6.2. Se o exequente desejar lançar e for o único credor, não precisa revelar o preço, conforme o artigo 892, § 1º, do CPC. Mas, se não for o único credor, deve depositar integralmente os valores dos outros créditos.

6.3. Os lances eletrônicos são considerados válidos apenas quando captados pelo site do leiloeiro, não no momento da emissão pelo participante. Questões como velocidade de transmissão de dados e falhas de comunicação não serão aceitas como justificativa. Só serão considerados lances pela internet os que forem recebidos antes do fechamento do lote ("batida do martelo").

6.4. Em caso de desistência sem justificativa ou falta de pagamento, tanto do preço quanto da comissão do leiloeiro, o licitante será responsável pelas despesas para a realização de um novo leilão (por analogia ao art. 93 do CPC) e será impedido de participar de futuros leilões, sendo considerado vencedor o autor do lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme dispõe o art. 26 da Resolução nº 236/2016 do CNJ. Ademais, o Juízo poderá aplicar ao licitante inadimplente multa correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor ofertado, nos termos dos arts. 895, §§ 4º e 5º; 896, § 2º; 897 e 898, todos do Código de Processo Civil, como medida punitiva e educativa.

6.5. Se for constatado dolo, o valor a ser pago pelo vencedor após a declaração de inviabilidade será o maior lance oferecido até o início do aumento artificial do preço, quando não há mais lances de outros concorrentes e a disputa é apenas entre o lançador desqualificado.

6.6. Qualquer suspeita de participação fraudulenta, combinada ou simulada com o executado, patrono ou terceiros, com o objetivo de prejudicar o ato judicial, será investigada conforme o artigo 359 do Código Penal pelo Ministério Público.

6.7. A tentativa infundada de apontar defeitos ou vícios após o leilão resultará na aplicação da sanção do artigo 903, § 6º, do CPC: "Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a tentativa infundada de apontar defeitos com o objetivo de fazer o arrematante desistir, devendo o autor ser condenado,

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOLTA REDONDA

Des. Ellis Hermydio Figueira, s/n 4º and., 27213-145 - Aterrado - Volta Redonda - RJ e-mail: vre05vciv@tjrj.jus.br

sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, fixada pelo juiz e devida ao exequente, não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem."

6.8. A utilização de equipamentos, programas ou procedimentos que possam interferir no funcionamento do site de leilões implicará em responsabilidade civil e criminal.

6.9. O leiloeiro não será responsável por prejuízos decorrentes de dificuldades técnicas ou falhas no sistema da internet.

7. AUTO DE ARREMATAÇÃO: 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.

8. PAGAMENTO: A arrematação será feita à vista, mediante o pagamento em até 24 horas do preço pelo arrematante, através de depósito judicial ou por meio eletrônico, conforme o art. 892 do Código de Processo Civil. Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no site do TJRJ (clicar na guia: CIDADÃO > DEPÓSITO JUDICIAL > DEPJUD ou através do link: <https://www.tjrj.jus.br/web/guest/servicos/deposito-judicial>) e comprovar imediatamente o seu pagamento nos autos do processo.

10. COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante, seja ele quem for – inclusive a empresa que apresentou a Proposta Vinculante constante às fls. 27.188/27.190 dos autos, ainda que sua oferta seja a única –, será responsável pelo pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial, fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Tal valor não está incluído no montante do lance e deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro no ato do leilão, em caso de lance à vista, ou, por ocasião da homologação da proposta de parcelamento, conforme o caso, mediante depósito na conta bancária que será informada oportunamente. A exigência encontra respaldo no art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, e no art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32.

11. DESPESAS: O valor das despesas comprovadamente realizadas e adiantadas será reembolsado ao leiloeiro após a prestação de contas aprovada pelo Juízo do processo. Caso não haja arrematação, essas despesas serão ressarcidas pelo exequente ao leiloeiro, conforme o artigo 82 do CPC e o artigo 22, 'f', do Decreto nº 21.981/32.

12. IMISSÃO NA POSSE: A carta de arrematação e imissão na posse do imóvel, deverá ser requerida pelo arrematante nos autos do respectivo processo e somente será expedida depois de efetuado o depósito judicial do valor da arrematação, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro, do ITBI e das custas judiciais para a expedição do mandado, conforme art. 901, §1º do CPC. Correrão por conta do arrematante todas as despesas para a transferência patrimonial do bem posteriores à arrematação, tais como, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, regularização, certidões, emolumentos cartorários, registros remoção e outros custos decorrentes.

13. RESSALVA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, não cabendo reclamação posterior quanto as condições do imóvel arrematado. É responsabilidade do

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOLTA REDONDA

Des. Ellis Hermydio Figueira, s/n 4º and., 27213-145 - Aterrado - Volta Redonda - RJ e-mail: vre05vciv@tjrj.jus.br

interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial. As características, medidas e a situação do imóvel mencionadas neste edital foram extraídas das certidões legais disponíveis e do laudo de avaliação anexados ao processo, sendo meramente enunciativas.

14. INTIMAÇÃO: Ficam pelo presente edital intimados do leilão o devedor, seu cônjuge, se casado for, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, credores e demais interessados, nos termos do art. 274, parágrafo único, art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal.

15. INFORMAÇÕES: Possíveis informações adicionais poderão ser obtidas diretamente nos autos do processo eletrônico ou através do leiloeiro, telefone: (21) 3195-6005, e-mail: contato@mauromarcello.leil.br.

E, para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente edital que será publicado no site do leiloeiro: www.mauromarcello.leil.br, no portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e afixado pela Serventia do Juízo no local de costume, conforme as disposições previstas no §2º, art. 887, do CPC, observada a Resolução nº 236 do CNJ. Volta Redonda, 27 de setembro de 2026. Juiz de Direito: Dr. Alexandre Custodio Pontual.