

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

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO E PRESENCIAL, com prazo de 30 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:

A Dra. JULIANA GONÇALVES FIGUEIRA PONTES, Juíza de Direito na Vara Única de Arraial do Cabo, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, de que no dia **13/11/19, às 14:00 horas**, 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 auditório de leilão do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro, situado na Av. Erasmo Braga, nº 227, sala 1.008, Castelo – Rio de Janeiro – RJ., pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou **às 14:15 horas, no mesmo dia e local**, a quem mais der independente da avaliação, o bem imóvel pertencente à Massa Falida supra citada, descrito e avaliado às fls. 7900/7912. **LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO: Ref: Auto de Arrecadação nº 1-item 4 – lote nº 100C – matrícula 4616 do Registro Geral do Ofício Único de Arraial do Cabo. 1- HISTÓRICO: Trata-se da avaliação de terreno arrecadado por esta AJ em petição protocolizada em 14.06.2016, localizado em frente a Prainha. 2- DADOS PRINCIPAIS DO TERRENO: Forma: polígono irregular, com declive acentuado. Acesso: por via asfaltada. Área total: 123.113,70 m<sup>2</sup> composto da seguinte forma: - ZUPI-1: 27.569,70m<sup>2</sup>. - ZCVS-2: 95.544,00m<sup>2</sup>. Uso permitido: - ZUPI-1 (Zona de Uso Predominantemente Industrial). Uso: Tipo Industrial A e B. - ZCVS-2 (Zona de Conservação da Vida Silvestre). Uso: Hotel/Pousada com até 6 quartos. 3- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL: O terreno que está sendo avaliado está submetido ao zoneamento ZPI-1 e ZCVS-2. Dessa forma, a avaliação será composta da soma do valor da área ZUPI-1 com as benfeitorias (caixas d'água) e o valor da área ZCVS-2. Para avaliação da área ZUPI-1 utilizaremos o **método Comparativo**. Na avaliação das benfeitorias, utilizaremos o **método de Custo de Reposição**. Finalmente, na avaliação da área ZCVS-2 utilizaremos o **método do Valor Residual**. 5- RESULTADO FINAL DA AVALIAÇÃO: Assim, totalizando-se o valor dos terrenos (parte ZUPI-1 e parte ZCVS-2) e acrescentando-se as benfeitorias existentes (Caixas d'água), tem-se como valor ideal do imóvel em questão R\$ 9.547.468,87 (nove milhões, quinhentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e oitenta e sete centavos), correspondente a 2.983.677,26 UFIR'S, atualizado em **R\$ 10.207.458,28 (dez milhões, duzentos e sete mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e vinte e oito centavos)**. De acordo com o Ofício Único de Arraial do Cabo, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 4616 e registrado em nome de Companhia Nacional de Álcalis, constando os seguintes gravames: 1) Prenotação nº 1849 – Data: 14/08/2003 – Penhora – Sindicato dos Trabalhadores da Álcalis. 2) Prenotação nº 1993/1994 – Data 12/11/2003 – Penhora – Paulo César Carvalho e outros. 3) Prenotação nº 2169 –**

Data 13/02/2004 – Penhora – Jose Luiz Fonseca e outros. 4) Prenotação nº 3882 – Data: 06/02/2007 – Arrolamento de bens. 5) AV.01, arrolamento, expedido pela Receita Federal, para garantia de crédito tributário, devendo ser comunicado à Secretaria da Receita Federal a ocorrência de alienação, transferência ou oneração do bem. 6) Prenotação nº 6102 – Data: 09/09/09 – Penhora. 7) R.02, penhora, por determinação do Juízo da Vara Única da Comarca de Arraial do Cabo, extraída dos autos da execução nº 1998.005.000007-9, movida pela União em face de Companhia Nacional de Álcalis. 8) Prenotação nº 11406 – Data: 13/06/2014 – Baixa de penhora. 9) Prenotação nº 12.399 – Data: 27/02/2015 – Registro de penhora. 10) R.03, penhora, por determinação do Juízo da Vara do Trabalho de Cabo Frio, extraída dos autos do processo nº RT 000072/92, movido pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Industrias de Produtos Químicos e Farmacêuticos da Região dos Lagos em face de Companhia Nacional de Álcalis. 11) Prenotação nº 13489 – Data: 25/01/2016 – Indisponibilidade. 12) AV.04, 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. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2005 até 2018, no valor de R\$ 5.219,52, mais acréscimos legais (Inscrição: 0/00/126/8184-001). O imóvel será vendido 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 acidente de trabalho, na forma do art. 141, II da Lei 11.101/05. De acordo com consulta do zoneamento urbano, conforme a Lei nº 1.715 de 04 de julho de 2011 de Uso e Ocupação do Solo, a Secretaria de Meio Ambiente - SEMA concluiu que o terreno está localizado dentro das subzonas ZCVS-2 e ZUPI-1. Conforme o quadro I da Lei referentes à individualização de cada uma das Zonas enumeradas no art. 3, o uso permitido para Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS-2): Residencial I – hospedaria até 06 quartos, hotel/pousada, não sendo permitido uso familiar, bifamiliar, multifamiliar, condomínio horizontal e vila. Comercial II – consumo diário, consumo eventual, não sendo permitido uso de grande porte. Serviço III – atendimento imediato, atendimento para turismo e lazer, atendimento eventual, grande porte. É permitido saúde. É permitido administração e serviços públicos. Não sendo permitido uso industrial A e B. Sendo as atividades na área da ZCVS, para aprovação de empreendimentos turísticos será exigida a apresentação de Plano Paisagístico-ambiental visando a conservação dos recursos naturais. Conforme o quadro I da Lei referentes à individualização de cada uma das Zonas enumeradas no art. 3, o uso permitido para Zona de Uso Predominante Industrial (ZUPI): Residencial I – uso multifamiliar e hotel / pousada, não sendo permitido, unifamiliar, bifamiliar, condomínio horizontal, vila, hospedaria até 06 quartos. Comercial II – consumo diário, consumo eventual e grande porte. Serviço III – atendimento imediato, atendimento para turismo e lazer, atendimento eventual e grande porte. É permitido o uso para saúde, administração e serviços públicos. É permitido uso industrial A e B. Vale lembrar que a área referente a Zona de Amortecimento apresenta restrições e legislação própria. Para aprovação do projeto é necessário uma carta de anuência com o consentimento do INEA. **As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão**

**lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.** Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Os interessados em participar do leilão terão a opção de oferecer lances pela internet, através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), em tempo real e em igualdade de condições dos participantes presentes, desde que, estejam devidamente cadastrados no site e habilitados para participar deste leilão. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em Violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência— E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado 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, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos cinco dias do mês de setembro de dois mil e dezenove. - Eu, Naiara Mendes Pereira da Silva Pacheco, Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Juliana Gonçalves Figueira Pontes – Juíza de Direito.