

ESTADO DO AMAZONAS - COMARCA DE MANAUS

7ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho – Capital - Fórum Ministro Henoch Reis

FAÊNCIA DO GRUPO BALTAZAR JOSÉ DE SOUSA

Processo nº 0211083-24.2012.8.04.0001

EDITAL DE PRIMEIRO, SEGUNDO E TERCEIRO LEILÕES E INTIMAÇÃO PARA VENDA DE BEM IMÓVEL da Falência do GRUPO BALTAZAR JOSÉ DE SOUSA, constituído das empresas Soltur Solimões Transportes e Turismo Ltda (CNPJ/MF 04.166.799/0001-41), Viação Cidade de Manaus Ltda (CNPJ/MF 63.712.004/0001-12), Viman - Viação Manauense Ltda (CNPJ/MF 63.706.287/0001-90), Viação Cidade de Mauá Ltda (CNPJ/MF 08.003.314/0001-50), Empresa Auto Ônibus Santo André Ltda (CNPJ/MF 57.541.443/0001-07), Viação Ribeirão Pires Ltda (CNPJ/MF 57.541.435/0001-60), Empresa Urbana Santo André Ltda (CNPJ/MF 05.046.310/0001-60), Viação São Camilo Ltda (CNPJ/MF 57.512.600/0001-56), Viação Januária Ltda (CNPJ/MF 00.334.045/0001-00), Viação Barão de Mauá Ltda (CNPJ/MF 57.550.832/0001-07), Transportadora Real São Paulo Ltda (CNPJ/MF 96.600.044/0001-21), BJS Transp., Obras, Serv., C.I.E. Ltda (CNPJ/MF 64.710.080/0001-51), Mauá Obras e Serviços Ltda (CNPJ/MF 08.517.901/0001-67), Viação Diadema Ltda (CNPJ/MF 59.126.011/0001-65), Princesa do ABC Loc. Veic. T.C.I.E. Ltda (CNPJ/MF 61.221.347/0001-59), Taza Comércio Imp. e Exp. Ltda (CNPJ/MF 64.710.122/0001-54), Empresa Ônibus Santo Estevam Ltda (CNPJ/MF 60.486.438/0001-53), Viação Izaura Ltda (CNPJ/MF 67.451.542/0001-51), Viação Tupã Ltda (CNPJ/MF 61.541.991/0001-04), Viação Urbana Transleste Ltda (CNPJ/MF 61.412.193/0001-82), Viação Campo Limpo Ltda (CNPJ/MF 61.489.902/0001-28), Viação Riacho Grande Ltda (CNPJ/MF 59.164.095/0001-21), Auto Viação Triângulo Ltda (CNPJ/MF 59.130.559/0001-89), Helemi Transportadora Turística Ltda (CNPJ/MF 45.952.983/0001-02), Viação Imigrantes Ltda (CNPJ/MF 45.657.285/0001-76), Transportes Jaó Ltda (CNPJ/MF 15.099.930/0001-11), Barratur Transportes e Turismo Ltda (CNPJ/MF 15.099.369/0001-70), Empresa de Ônibus São Bento de Uberaba Ltda (CNPJ/MF 41.896.507/0001-52), Transmil Transp. Coletivos de Uberaba Ltda (CNPJ/MF 41.896.523/0001-45), Viação Jaraqui da Amazônia Ltda (CNPJ/MF 22.771.141/0001-40), Real Amazonas Transportes Ltda (CNPJ/MF 63.713.622/0001-87), Viação Capital do Vale Ltda (CNPJ/MF 54.259.908/0001-43), Transtaza Rodoviário Ltda (CNPJ/MF 62.036.603/0001-09), Viação Real Ltda (CNPJ/MF 54.259.882/0001-33), Empresa Guaratuba Ltda (CNPJ/MF 84.699.313/0001-70), o representante legal e sócio administrativo **Baltazar José de Souza (CPF/MF 023.644.841-20), sua mulher e coproprietária **Odete Maria Fernandes Souza** (CPF/MF 119.549.848-98); a representante legal e sócia **Dayse Baltazar Fernandes Sousa** (CPF/MF 155.158.788-25), seu marido **Adair Teixeira da Silva**; o sócio **Dierly Baltazar Fernandes Souza**; na pessoa de sua **Administradora Judicial MARILIA RAMOS DE OLIVEIRA** e com a ciência do representante do **Ministério Público**. Falência ajuizada pelo **Grupo Baltazar José de Sousa – Processo nº 0211083-24.2012.8.04.0001**.**

O Dr. Rosselberto Himenes, Juiz de Direito da 7ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho – Capital, Estado do Amazonas, respondendo na forma da Lei, etc...

FAZ SABER, aos que, o presente EDITAL de 1º, 2º e 3º Leilões por meio eletrônico dos bens móveis, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Falência** ajuizada por **Grupo Baltazar José de Sousa – Processo nº 0211083-24.2012.8.04.0001** e que foi designada a **venda do bem descrito abaixo**, que nos termos dos Artigos 60, parágrafo único, 141, II, e 142, I, DA LEI 11.101/05 e art. 879 e seguintes do CPC/2015 aplicável por força do art. 189 da Lei n.º 11.101/05 e Resolução 236 do CNJ, através do Leiloeiro Público nomeado, **WESLEY SILVA RAMOS matriculado na JUCEA sob nº 11/2009**, pelo **portal de leilões on-line www.wrleiloes.com.br**, com a ciência do representante do Ministério Público, levará a público pregão de venda e arrematação em **Leilão Online**, a ser realizado nos seguintes termos:

DO BEM: o imóvel está matriculado sob o nº 52.274 junto ao 4º Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Manaus/AM

“(…) **UM LOTE DE TERRAS** sob o Número **28**, situado na **Rua 171, do Conjunto Residencial Cidade Nova – III Etapa**, quarta serventia imobiliária desta cidade, **ÁREA: 7,710,00m²; PERÍMETRO: 396,00mls; CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: ao NORTE** – com terras da outorgante, com a Rua 185 e área do Terminal dos Ônibus, por duas linhas quebradas, medindo quarenta e um metros (41,00m) e cinquenta metros (50,00) respectivamente; **ao SUL** – com terras da outorgante, por uma linha de cento e cinco metros (105,00m); **à LESTE** – com área do Terminal de Ônibus e com a Rua 171, para onde faz frente, por duas linhas quebradas medindo vinte e sete metros e oitenta centímetros (27,80m) e noventa e oito metros e vinte centímetros (98,20m), respectivamente; **e, a OESTE** – com terras da outorgante, por uma linha de setenta e quatro metros (74,00m).”

Av. 1: PENHORA em favor de **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL – INSS** determinada no **processo nº ,.**

Av. 2: PENHORA em Favor de **UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL**, determinada no **processo nº 0200832000071350**, em trâmite junto à **5ª Vara Federal da Seção Judiciária do Amazonas**.

Av. 3: PENHORA em favor de **UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL**, determinada no **processo nº 0200932000045780**, em trâmite junto à **5ª Vara Federal da Seção Judiciária do Amazonas**.

Av. 4: PENHORA em favor de **UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL**, determinada no **processo nº 0024000-91.2009.5.11.0010**, em trâmite junto à **10ª Vara do Trabalho de Manaus – 2ª Região**.

Av. 5: RESTRIÇÃO DO IMÓVEL EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (processo a que se refere este Edital).

Av. 6: BLOQUEIO determinado no processo a que se refere este Edital.

Benfeitorias: “(...) área total construída de 1.463,00 m² (mil, quatrocentos e sessenta e três metros quadrados), subdividida em grupos construtivos conforme segue:

- **Cobertura Principal com Edificações Anexas:** 1.018,00m² (mil e dezoito metros quadrados), com área livre de 780m² (setecentos e oitenta metros quadrados) cobertos, área anexa com escritórios, sanitários e salas para armazenamento de materiais e portaria;
- **Cobertura 02:** 284,00m² (duzentos e oitenta e quatro metros quadrados), com 01 (um) pavimento, pé direito de 10,00 (dez) metros;

- **Cobertura 03:** 28,00m² (vinte e oito metros quadrados), com 01 (um) pavimento, pé direito de 10,00 (dez) metros;
- **Edificação 02:** 65,00m² (sessenta e cinco metros quadrados), com 01 (um) pavimento; e
- **Cobertura 04:** 68,00m² (sessenta e oito metros quadrados), com 01 (um) pavimento.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 5.307.452,21 (CINCO MILHÕES, TREZENTOS E SETE MIL, QUATROCENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E VINTE E UM CENTAVOS).

DAS DATAS DOS LEILÕES:

1º Leilão: Dia 25/05/2022, às 13:00 horas (horário de Manaus-AM) / 14:00 horas (horário de Brasília-DF), sendo aceitos lances a partir do valor da avaliação. Serão admitidos lances à vista ou parcelado, sendo que, na hipótese de parcelamento, **serão aceitas propostas sendo necessário sinal não inferior a 30% do valor do lance, e o restante em até 24 meses, garantido por hipoteca do próprio bem, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/AM, prevalecendo a de maior valor (Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC).** Na ausência de licitantes nas mencionadas condições, seguirá sem interrupção para o:

2º Leilão: Dia 09/06/2022, às 13:00 horas (horário de Manaus-AM) / 14:00 horas (horário de Brasília-DF), sendo aceitos lances a partir de 50% do valor da avaliação. **Somente serão aceitos lances à vista em 2º Leilão.** Na ausência de lances nas mencionadas condições, seguirá sem interrupção para o:

3º Leilão: Dia 24/06/2022, às 13:00 horas (horário de Manaus-AM) / 14:00 horas (horário de Brasília-DF), sendo aceitos lances de qualquer preço. **Somente serão aceitos lances à vista em 3º Leilão.**

DA VISITAÇÃO: Deverá o arrematante fazer o agendamento antecipado com o Administrador Judicial e/ou Leiloeiro ou seu representante. O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, e o arrematante ficará com o encargo de depositário do bem.

DOS DÉBITOS e ÔNUS - O bem imóvel será apregoado sem quaisquer ônus, sejam débitos de condomínio, água, luz, gás, taxas, multas, Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e Imposto Territorial Rural - ITR (aquisição originária), os quais serão de responsabilidade da recuperação judicial, observando a exceção se o arrematante for sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido, parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo

ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida, ou identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão conforme disposto no §1º do artigo 141 da Lei 11.101/2005. **O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para seu nome, como as despesas de ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis e registro do imóvel no RGI respectivo e ainda arcar com todos os custos de transferência e desocupação.** A responsabilidade por baixa de ônus e gravames sobre os bens é única e exclusiva dos arrematantes mediante ofício a ser expedido pelo Juízo. O Leiloeiro Oficial não tem nenhuma responsabilidade quanto ao requerimento ou acompanhamento do procedimento de baixa dos respectivos ônus e gravames, sendo um simples mandatário de uma determinação judicial para cumprir o ato expropriatório do bem acima descrito.

DOS DÉBITOS e ÔNUS - Os BENS SERÃO VENDIDOS LIVRES DE ÔNUS conforme disposto na Lei 11.101/2005, com as alterações da Lei 14.112/20, no § único do Art. 60 - O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, observado o disposto no § 1º do art. 141 desta Lei.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - Serão realizados três leilões. No 1º Leilão serão admitidos lances a partir do valor da avaliação, sendo aceitos lances a partir do valor da avaliação. Serão admitidos lances à vista ou parcelado, sendo que, na hipótese de parcelamento, **serão aceitas propostas sendo necessário sinal não inferior a 30% do valor do lance, e o restante em até 24 meses, garantido por hipoteca do próprio bem, mediante correção mensal pelo índice do INPC, prevalecendo a de maior valor (Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC).** Na ausência de licitantes nas mencionadas condições em primeiro Leilão, seguirá sem interrupção para o 2º Leilão, ocasião em que serão admitidos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) da avaliação. **Somente serão aceitos lances à vista em 2º Leilão.** Na ausência de licitantes nas mencionadas condições em segundo Leilão, seguirá sem interrupção para o 3º Leilão, onde serão admitidos lances a qualquer preço, nos termos do Art. 142, I, §3-A, I a III da LRF. **Somente serão aceitos lances à vista em 3º Leilão.**

DO CONDUTOR DO LEILÃO: Será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **WESLEY SILVA RAMOS**, matriculado na JUCEA sob nº **11/2009**, Tel.: (92) 98159-7859.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente até 24 horas do início do encerramento do leilão no site www.wrleiloes.com.br, mediante envio de documentação e liberação pelo Leiloeiro Oficial.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados a partir da publicação do edital, através do portal www.wrleiloes.com.br, em data e hora supramencionadas, em igualdade de condições entre todos os interessados.

CONDIÇÕES DE VENDA: Nos termos da Lei nº 11.101, de 09/02/2005. Em primeiro Leilão, será considerado arrematante aquele que der o maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação, sendo aceitos lances a partir do valor da avaliação. Serão admitidos lances à vista ou parcelado, sendo que, na hipótese de parcelamento, **serão aceitas propostas sendo necessário sinal não inferior a 30% do valor do lance, e o restante em até 24 meses, garantido por hipoteca do próprio bem, mediante correção mensal pelo índice do INPC, prevalecendo a de maior valor (Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC)**. Em segundo Leilão, será considerado arrematante aquele que der o maior lance, igual ou superior a 50% do valor da avaliação. **Não serão aceitas propostas de parcelamento no segundo Leilão.** Em terceiro Leilão, será considerado arrematante aquele que der o maior lance, sendo aceitos lances de qualquer valor. **Não serão aceitas propostas de parcelamento no terceiro Leilão.**

a) PAGAMENTO À VISTA: O preço do bem arrematado deverá ser depositado no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão por intermédio de guia de depósito judicial vinculado ao Processo da Recuperação Judicial do GRUPO BALTAZAR JOSÉ DE SOUSA. Em até 5 (cinco) horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá uma mensagem eletrônica com instruções para depósito e recomenda-se aguardar o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais que o caso comportar. A arrematação será feita mediante pagamento imediato do preço pelo arrematante conforme condições de pagamento acima indicadas.

b) PAGAMENTO PARCELADO (SOMENTE EM PRIMEIRO LEILÃO): Alternativamente, será permitido o pagamento do sinal de **30% e saldo em até 24 parcelas** mensais corrigidas monetariamente (INPC), tudo através de depósito judicial vinculado aos autos. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. No caso da arrematação em parcelamento o imóvel será dado em hipoteca nos autos da recuperação judicial nos termos do §2º do artigo 895 do CPC/2015. **Em 2º e 3º Leilões não serão aceitas propostas de parcelamento, somente pagamento à vista.**

c) PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO PARCELAMENTO - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (Art. 895,

§ 4º e 5º do CPC). O não pagamento implicará no vencimento antecipado, podendo o Sr. Administrador Judicial, de imediato, valer-se da via executiva em face do arrematante para execução da hipoteca gravada sobre o bem arrematado, hipótese em que o arrematante, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, perderá o sinal (entrada), ficando obrigado a pagar a diferença porventura verificada, obrigando-se, ainda, a arcar com as despesas.

ADVERTÊNCIA - Não serão aceitas reclamações ou desistências após a arrematação. O interessado declara ter pleno conhecimento das presentes CONDIÇÕES DE VENDA (EDITAL) DO LEILÃO, isentando o Leiloeiro, por eventuais vícios processuais ou existentes no bem adquirido. Os participantes deverão analisar a documentação pertinente dos bens perante os órgãos competentes, como as Municipalidades, Registros de Imóveis, INCRA, Receita Federal, no caso de bens imóveis e DETRANS, FAZENDAS ESTADUAIS, nos casos de bens móveis (veículos), bem como o processo judicial que originou o presente leilão. Não poderão alegar desconhecimento de possíveis riscos do negócio, vez que é de responsabilidade do participante/arrematante pesquisar as condições in loco e perante os competentes órgãos. O arrematante será responsável pela desocupação dos imóveis, devendo requerer perante ao Juízo da ação a expedição da imissão na posse. Os participantes estão sujeitos a todas as cláusulas do contrato de Adesão de Usuários do portal www.wrleiloes.com.br, e às presentes Condições de Venda (Edital), sendo de sua inteira responsabilidade a vistoria prévia dos lotes, isentando o Leiloeiro por vícios ocultos ou não no bem adquirido, renunciando desde já a qualquer direito ou ação, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento das condições de uso, falta de componentes, peças ou qualquer outra circunstância para pleitear devoluções, descontos ou desistir do lote arrematado.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá pagar ao LEILOEIRO OFICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a 7% (sete por cento) sobre o preço de arrematação conforme DECRETO LEI 21.891/1932 e decisão de Fls. 118.613 a 118.617 do processo. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e deduzidas as despesas incorridas. No caso de desistência ou arrendimento do lance ou proposta efetuada, o arrematante ficará obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (7% - sete por cento). O pagamento da comissão do LEILOEIRO OFICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão através de depósito bancário em conta corrente a ser indicada. Caso não seja comprovado o pagamento da comissão do leiloeiro nas condições estabelecidas o lance vencedor será desclassificado do certame.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.wrleiloes.com.br.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei 11.101/05, com as alterações da Lei 14.112/20 e no que couber, o CPC e o caput do artigo 335 c/c 358, do CP.

Fica a Massa Falida, na pessoa do seu representante legal Baltazar José de Souza, sua mulher e coproprietária Odete Maria Fernandes Souza, a representante legal e sócia Dayse Baltazar Fernandes Sousa e seu marido Adair Teixeira da Silva, Dierly Baltazar Fernandes Souza e/ou seus procuradores, com poderes para representa-la na qualidade de sócios, a Administradora judicial, o representante do Ministério Público (LRE, art. 142, § 7º), a Procuradoria da Fazenda Nacional, as FAZENDAS ESTADUAIS e MUNICIPAIS, os credores e terceiros interessados, **INTIMADOS** das designações supra, através da publicação deste **EDITAL**. Será a presente **EDITAL**, afixado e publicado na forma da lei. Manaus, 13 de Maio de 2022.

Rosselberto Himenes
Juiz de Direito