12/11/2026

Número: **0003767-73.2003.8.08.0024**

Classe: **FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESARIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**

Órgão julgador: **Vitória - Comarca da Capital - Vara de Recuperação Judicial e Falência**

Última distribuição : **11/08/2022**

Valor da causa: **R$ 15.868,20**

Processo referência: **00037677320038080024**

Assuntos: **Administração judicial, Autofalência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
SANTHER FABRICA DE PAPEL SANTA THEREZINHA S/A (AUTOR)	JENEFER LAPORTI PALMEIRA (ADVOGADO) PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES (ADVOGADO)
AMERICAN PACK COMERCIAL LTDA (REQUERIDO)	CARDOSO & PAGANI CONSULTORIA E ASSESSORIA JURIDICA (ADMINISTRADOR JUDICIAL) ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO (ADVOGADO)
MARCUS VINICIUS RESENDE VILLELA (REQUERIDO)	RICARDO TADEU RIZZO BICALHO (ADVOGADO)
JARBAS ROBERTO RESENDE VILLELA (REQUERIDO)	RICARDO TADEU RIZZO BICALHO (ADVOGADO)
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO (CUSTOS LEGIS)	
ESTADO DO ESPIRITO SANTO (CREDOR)	
MUNICIPIO DE GUARAPARI (CREDOR)	
MINISTERIO DA FAZENDA (CREDOR)	
MAURO COLODETE (LEILOEIRO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
111317096	11/11/2026 14:11	Edital - Intimação	Edital - Intimação

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
Juízo de Vitória - Comarca da Capital - Vara de Recuperação Judicial e Falência
Rua Leocádia Pedra dos Santos, 80, Fórum Cível de Vitória, Enseada do Suá, VITÓRIA - ES - CEP: 29050-370
Telefone:(27) 3134-4721/4713 // e-mail: 1 falencia - vitoria @ tjes . jus . br

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

PROCESSO Nº 0003767-73.2003.8.08.0024 – PJe/ES

MASSA FALIDA DE AMERICAN PACK COMERCIAL LTDA

CNPJ Nº 02.729.027/0001-45

A Vara de Recuperação Judicial e Falência da Comarca da Capital, Vitória/ES, faz saber a quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que, nos autos da falência acima indicada, foi determinada a alienação judicial do imóvel abaixo descrito, por intermédio do Leiloeiro Público Oficial **MAURO COLODETE**, matrícula JUCEES nº 051/2006, site www.colodeteleiloes.com.br, e-mail sac@colodeteleiloes.com.br, telefones (27) 99955-5000 e (27) 99955-6685, observados a decisão judicial de ID 110784213, a Lei nº 11.101/2005, e, subsidiariamente e no que couber, o Código de Processo Civil.

LOCAL E MODALIDADE: Os leilões serão exclusivamente na modalidade Eletrônica, através no sítio eletrônico **www.colodeteleiloes.com.br**

PRIMEIRO LEILÃO JUDICIAL: Terá início na data da publicação do Edital, **encerrando-se no dia 26/11/2026 a partir das 14:00 horas,** onde somente serão aceitos lances com valor igual ou superior ao valor de avaliação.

SEGUNDO LEILÃO JUDICIAL: Não havendo licitantes no Primeiro Leilão Judicial, terá início o Segundo Leilão Judicial, **encerrando-se no dia 03/12/2026 a partir das 14:00 horas,** onde somente serão aceitos lances com valor igual ou superior a **50,00%** do valor de avaliação.

TERCEIRO LEILÃO JUDICIAL: Não havendo licitantes no Segundo Leilão Judicial, terá início o Terceiro Leilão Judicial, **encerrando-se no dia 10/12/2026 a partir das 14:00 horas,** onde serão aceitos lances de quaisquer valores, contudo, tão somente se constatada a existência de concorrência entre possíveis arrematantes, não sendo admissível a arrematação por proposta direta de qualquer valor por um único interessado (Art. 142 § 3º-A da Lei 11.101/2005).

1) DESCRIÇÃO DO BEM

LOTE 01: IMÓVEL RURAL: área de terreno rural denominada “SÍTIO HARMONIA”, situada no lugar Palmeiras, município de Guarapari/ES, desmembrada de maior porção, com área registral de 70.000,00 m² (setenta mil metros quadrados), objeto da matrícula nº 45.410 do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Guarapari/ES. Conforme a descrição registral, confronta ao norte com a Rodovia do Sol; à direita, com a outorgante vendedora; à esquerda, com Gilson Gomes de Almeida e Nilson Cordeiro da Silva Filho; e aos fundos, com o Oceano Atlântico. Cadastro no INCRA nº 000.027.317.730-2.

Avaliação: R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

2) ÔNUS INCIDENTES SOBRE OS BENS

Matrícula 45.410: AV.2: Indisponibilidade Processo nº 0003767-73.2003.8.08.0024, Vara de Recuperação Empresarial e Falência de Vitória/ES; AV.4: Indisponibilidade Processo nº 035030128454, 1ª Vara Cível de Vila Velha/ES.

3) LOCALIZAÇÃO APROXIMADA, AUSÊNCIA DE DELIMITAÇÃO PRECISA E RISCO TOPOGRÁFICO

3.1. A localização física indicada nas fotografias, imagens de satélite, croquis e relatório de vistoria é APENAS APROXIMADA E INDICATIVA. NÃO FOIAPRESENTADO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO OU GEORREFERENCIAMENTO ATUAL E CONCLUSIVO DO PERÍMETRO DA MATRÍCULA Nº 45.410, apto a estabelecer, com precisão, coordenadas, limites, vértices, confrontações efetivas e eventual sobreposição territorial. A indicação por antigo proprietário e as representações gráficas juntadas aos autos não substituem a demarcação técnica e registral. Assim, NÃO HÁ GARANTIA DE CORRESPONDÊNCIA EXATA entre a poligonal ilustrada no relatório e a área juridicamente matriculada; tampouco estão definitivamente esclarecidas a sua posição relativamente aos limites do Parque Estadual Paulo César Vinha, à APA de Setiba, a eventual zona de amortecimento e outras áreas especialmente protegidas. Eventuais dúvidas sobre

acesso, continuidade, área útil, limites, confrontantes ou sobreposições deverão ser esclarecidas pelos interessados, mediante diligências próprias e consulta aos órgãos competentes, antes de ofertarem lances.

4) CONDICIONANTES E RESTRIÇÕES AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS – CIÊNCIA EXPRESSA

4.1. A área se insere em contexto costeiro ecologicamente sensível, com vegetação de restinga e localização indicativa em região contígua e ambientalmente integrada ao Parque Estadual Paulo César Vinha – PEPCV, o qual se encontra inserido na Área de Proteção Ambiental de Setiba – APASE. O relatório técnico ID 101789373 registra a possível incidência, total ou parcial, de APP de restinga (art. 4º, VI, da Lei nº 12.651/2012, observadas as condições legais), zoneamento ZPEN – Zona de Proteção Especial Natural da APA de Setiba, além de regras relativas ao entorno ou à zona de amortecimento do Parque, conforme a exata localização da gleba. A extensão específica de cada condicionante NÃO foi definitivamente delimitada.

4.2. A aquisição NÃO CONSTITUI AUTORIZAÇÃO para edificar, parcelar ou lotear, implantar empreendimento imobiliário, abrir vias, executar terraplenagem, aterros e drenagens, remover vegetação, explorar recursos naturais ou instalar infraestrutura. Tais atividades podem estar vedadas ou sujeitas a licenciamento e autorização prévia, conforme a legislação ambiental, o zoneamento aplicável e manifestações dos órgãos competentes.

4.3. Estão entre os usos e intervenções que podem ser proibidos ou juridicamente inviáveis: supressão de vegetação nativa; ocupação urbana e parcelamento para fins urbanos; aterro de

áreas úmidas, alteração de canais de drenagem, mineração, terraplenagem, queimadas e introdução de espécies exóticas; caça, coleta, manejo de fauna, trânsito de veículos em áreas naturais e turismo não autorizado; lançamento de efluentes ou disposição irregular de resíduos. Não se afirma proibição absoluta e uniforme sobre toda a matrícula sem delimitação e manifestação técnica definitiva.

4.4. Usos conservacionistas, de restauração ecológica, pesquisa, visitação de baixo impacto, meliponicultura com espécies nativas, eventual criação de RPPN ou aproveitamento de instrumentos ambientais (tais como PSA/CRA), quando juridicamente cabíveis, são hipóteses a avaliar, NÃO direitos assegurados pela aquisição; dependem de enquadramento territorial, requisitos legais e eventuais autorizações.

4.5. O relatório técnico informa não ter identificado desapropriação da cadeia dominial analisada em favor da criação do Parque, conforme documentação então disponível. Isso NÃO constitui certificação definitiva de domínio, inexistência de conflito territorial ou autorização de aproveitamento; a situação dependerá da cadeia registral completa e dos elementos técnicos oficiais.

5) ESTADO DO IMÓVEL, DILIGÊNCIA DO INTERESSADO E DESTINAÇÃO

5.1. A alienação será realizada na condição física, ambiental, dominial e de ocupação em que o bem se encontrar, como coisa certa e determinada (“ad corpus”), com expressa observação das

incertezas relevantes ora divulgadas. É indispensável que os interessados examinem a matrícula atualizada, o relatório de avaliação, os documentos cartográficos, o plano de manejo e zoneamento aplicável e consultem, se necessário, IEMA, Município de Guarapari, cartório imobiliário e profissionais habilitados. As Imagens apresentadas pelo Leiloeiro são estimativas, não são levantamento de campo, nem prova de localização exata.

5.2. Eventuais diligências de identificação, georreferenciamento, levantamento planialtimétrico, retificação de registro, averbações, obtenção de licenças, certidões ou autorizações, após a aquisição, deverão observar a legislação e os direitos de terceiros. Não se garante futura aprovação de projeto ou disponibilidade de área edificável.

6) ÔNUS, PASSIVOS E EFEITOS DA ALIENAÇÃO FALIMENTAR

6.1. A alienação judicial observará o art. 141, incisos I e II, da Lei nº 11.101/2005, inclusive a sub-rogação dos credores no produto da venda e o regime legal de aquisição sem sucessão nas obrigações da falida, ressalvadas as exceções previstas em lei. As limitações administrativas e ambientais inerentes ao próprio imóvel, inclusive as atuais e as que forem regularmente apuradas, não se confundem com dívidas pessoais da falida e devem ser observadas pelo adquirente.

7) DISPOSIÇÕES GERAIS

a) Poderão oferecer lances pessoas físicas e pessoas jurídicas inscritas respectivamente no cadastro de pessoas físicas (CPF) e no cadastro nacional da pessoa jurídica (CNPJ).

b) Para participar do Leilão de forma ONLINE, o usuário deverá efetuar o **cadastro no site do Leiloeiro www.colodeteleiloes.com.br, com *ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 08 HORAS DO HORÁRIO PREVISTO PARA O ENCERRAMENTO DO LEILÃO***. Para que o cadastro seja liberado para ofertas de lances online, o usuário deverá ler e aceitar as regras de utilização do sistema do Leiloeiro (site), e enviar cópias dos documentos abaixo:

I. **Pessoa Física**: Comprovante de residência, CPF e Carteira de Identidade.
II. **Pessoa Jurídica**: CNPJ, Estatuto, Ata de Eleição de Diretoria, Consolidação Contratual ou Contrato Social onde conste quem é o responsável legal pela empresa, bem como o CPF e Carteira de Identidade do respectivo responsável legal.

c) O Leiloeiro Público Oficial poderá proceder à conferência da documentação enviada, consulta ao CPF/CNPJ do usuário para averiguação de possíveis restrições, a confirmação dos dados via telefone, se necessário, e então proceder à liberação do usuário para participar do Leilão. Poderá também a qualquer tempo, solicitar aos licitantes, documentações hábeis e idôneas relativas à sua capacidade financeira para a aquisição dos bens, e, após sua análise decidir sobre a liberação para participar dos leilões.

d) O cadastro é único e pessoal. Em caso de perda ou esquecimento do Login e Senha, o usuário deverá entrar em contato com o Leiloeiro, através do site **www.colodeteleiloes.com.br** e solicitar a recuperação dos dados de acesso.

e) Os usuários deverão, após a aprovação de seu Cadastro, acessar a página do leilão no site do Leiloeiro, solicitar a liberação para participar do leilão, ler e aceitar as regras específicas do presente Edital de Leilão.

f) A arrematação dar-se-á pelo maior lance ofertado, e o pagamento deverá ser feito exclusivamente à vista, por meio de depósito em Conta Judicial a ser aberta para tal finalidade, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da arrematação.

g) Não serão aceitos precatórios e/ou créditos destas ou de quaisquer outras Massas Falidas para pagamento parcial ou total das arrematações.

h) Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, sem direito a arrependimento. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese (Art. 13 § Único e Art. 32, Resolução 236/2016 do CNJ).

i) A comissão do leiloeiro deverá ser paga exclusivamente pelo arrematante, diretamente ao leiloeiro, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, no ato do leilão.

j) A venda será *"*ad corpus*",* acrescidas das eventuais benfeitorias e construções. Nenhuma diferença porventura evidenciada nas dimensões/descrições dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização a cargo do arrematante.

k) Os bens são vendidos no estado de conservação em que se encontram, ficando a cargo e ônus do arrematante a averbação de áreas e/ou regularização documental da propriedade, se houver necessidade, não cabendo à Justiça Estadual e/ou Leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos dos bens arrematados.

l) Através do presente Edital, os interessados tomam ciência das restrições ambientais, limitações urbanísticas e interferências físicas existentes sobre os lotes, assumindo integral responsabilidade pela observância das normas aplicáveis, bem como por eventuais procedimentos de regularização fundiária, licenciamento, compensação ou recuperação ambiental que se fizerem necessários.

m) Fica expressamente estabelecido que não caberá ao Leiloeiro, ao Juízo ou à Massa Falida qualquer obrigação quanto à liberação, retificação, indenização ou adequação decorrente de possíveis interferências viárias ou das restrições ambientais e construtivas do bem.

n) Recomenda-se que antes de efetuar lances, os interessados examinem atentamente o conteúdo integral do Laudo de Avaliação e efetuem consultas aos órgãos públicos e ambientais competentes acerca das restrições e condicionantes aplicáveis aos imóveis.

o) Conforme o disposto no Artigo 141 da Lei 11.101/05 e no Artigo 130 do CTN, o arrematante receberá os bens livres e desimpedidos de eventuais ônus até a data do Leilão. Observando que os valores incidentes para transferência dos bens ficam a cargo do arrematante (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, laudêmio, taxa de foro, taxa de ocupação, taxas, emolumentos e outros).

p) Quaisquer esclarecimentos poderão ser solicitados diretamente com o Leiloeiro Público Oficial Mauro Colodete, pelos telefones (27) 99955-5000 e (27) 99955-6685, e-mail sac@colodeteleiloes.com.br.

q) Ficam através deste Edital intimados todos aqueles constantes do Art. 889 do CPC, quer sejam ou não parte no processo, e que não tenham sido intimados por outro meio idôneo, acerca do processo de Falência e dos Leilões designados.

E, para que ninguém possa alegar desconhecimento, expediu-se o presente edital, que será publicado na forma da Lei, dando pleno e total conhecimento aos interessados. Dado e passado nesta cidade de Vitória/ES, aos 11 de novembro de 2026, eu, Anna Maria Magno da Silva, Assessora de Juiz, que o fiz digitar e subscrevi.