

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA NONA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por ANTONELLI E ASSOCIADOS ADVOGADOS e ANASTASIA ADVOGADOS ASSOCIADOS em face de DUCAUTO DUQUE DE CAXIAS AUTOMÓVEIS LTDA (Processo nº 0249618-24.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. NATASCHA MACULAN ADUM DAZZI, Juíza de Direito na Quadragésima Nona Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a DUCAUTO DUQUE DE CAXIAS AUTOMÓVEIS LTDA (antiga denominação de DUCAUTO INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES SA), através do seu representante legal, de que no dia **12/08/2024**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **14/08/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 617, descrito e avaliado às fls. 768/769, em 16/07/2023, homologado na forma do acórdão proferido pela 19ª Câmara de Direito Privado (AI 0095848-09.2023.8.19.0000), que retificou laudo pericial de avaliação de imóvel, a fim de fazer constar o valor por m2 de R\$ 4.603,13. Imóvel: Área A4 da quadra 13, da Avenida Perimetral Brigadeiro Lima e Silva, situado no lugar denominado Jardim 25 de Agosto – Duque de Caxias/RJ. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Objeto da Avaliação:** Imóvel referente à matrícula derivada de nº 30448, do cartório do 3º Ofício de Registro de Duque de Caxias. **Localização:** Av. Brigadeiro Lima e Silva, nº 711, Parque Duque. **Área 04** – É ocupada pelo estacionamento do Hospital Caxias D'OR e possui 2.833,95m2. A área 04 ficou avaliada no valor de **R\$ 13.045.040,00 (treze milhões, quarenta e cinco mil e quarenta reais)**. O valor para o metro quadrado foi fixado pelo Juízo de 2º Grau no Agravo de Instrumento nº 0095848-09.2023.8.19.0000. De acordo com o Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª Circunscrições de Duque de Caxias, a Área 4 encontra-se matriculada sob o nº 30448 e registrada em nome de Ducauto Duque de Caxias Automóveis Ltda, constando os seguintes gravames: 1) Av.01: Ônus Anterior 1º Penhora – De acordo com o Ofício de Penhora nº 0024/2018, datado de 25/05/2018, expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias, referente ao processo nº 0018000-02.2005.5.01.0202 – AP, em que são partes como Agravante: Ducauto Duque de Caxias Automóveis Ltda e como Agravado: Dibson Fernandes, Maria Manuela Vasconcelos Pereira, Anselmo de Aguiar Pereira, Alexandre de Vasconcelos Pereira e Luiz Augusto Geoffroy de Souza Motta, 2º Penhora - De acordo com o Ofício de Penhora nº 0169/2018, datado de 20/09/2018, expedida pela 21ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, referente ao processo nº 0000916-36.2011.5.01.0021 – ROrd, em que são partes como Autor: Jorge Carlos dos Santos e como Réu: Liderauto Veículos Ltda e Ducauto Duque de Caxias Automóveis Ltda; 3º Penhora - De acordo com o Ofício PJe, datado de 09/05/2019, expedido pela 6ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias, referente ao processo nº 0082200-69.2006.5.01.0206, em que são partes como Autor: Antonio Juacelio Fernandes

Costa e como Réu: Ducauto Duque de Caxias Automóveis Ltda e Outros, 4º Locação: A área de 2.833,95m², medindo 40,55m de frente para Avenida Brigadeiro Lima e Silva, 40,42m de fundos para a Rua Silvia Fernandes, 68,00m à direita confrontando com terreno remanescente e 67,98m confrontando com o Hospital Caxias D'Or, destacada da área objeto da matrícula, foi dada em locação pela Locadora: Ducauto Duque de Caxias Automóveis Ltda, em favor da Locatária: Rede D'Or São Luiz S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0013-72, tendo como Fiadora: PMJ Empreendimentos Imobiliários S/A. Valor da Locação: O aluguel mensal da área locada é de R\$ 47.070,45, devendo ser pago até o último dia em curso, podendo ser pago até o quinto dia do mês seguinte ao vencido, através de depósito bancário, em conta de titularidade da locadora ou outra indicada por sua conta e ordem. Por mera liberalidade da locatária as partes ajustam o pagamento antecipado do valor de R\$ 3.106.649,70, correspondente à 66 mensalidades de aluguel, que serão pagos após ao registro. Prazo de Locação: O prazo de locação é de 40 (quarenta) anos, após a comprovação do desmembramento da área, sendo prorrogado automaticamente por período igual, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Reajuste: Será reajustado anualmente, tendo como Índice adotado o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), ou na sua falta o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – IGP – M/FGV, ou ainda aquele que por ventura for determinado pelas Autoridades Públicas. Somente incidirá sobre os alugueis vincendos, após o septuagésimo oitavo mês de vigência do contrato, tendo como termo inicial de correção monetária o primeiro dia do sexagésimo sexto mês de vigência do contrato. Dos Encargos: Multa moratória no valor de 2% sobre o total devido, corrigido monetariamente da mesma forma da cláusula 4.4 e acrescida de juros de 1% ao mês. Da Rescisão: O contrato poderá ser rescindido de pleno direito, a critério da parte inocente, caso: (i) a parte infratora não cumpra com as obrigações estabelecidas neste instrumento desde uma vez notificada, não sane o descumprimento no prazo máximo de 90 dias; (ii) em caso de ocorrência de fato fortuito ou de força maior que impeça o uso da área, a critério da locatária, bem como em caso de desapropriação no caso de sinistro que atinja toda a área impedindo sua utilização. No entanto, se o respectivo sinistro for parcial, interrompesse-a o prazo de vigência do contrato pelo tempo necessário à reconstrução da edificação. Da Obrigação: A locadora se compromete a providenciar no prazo de 180 dias a contar da assinatura do contrato, o desmembramento do imóvel de forma que a área seja identificada em matrícula própria independente das demais áreas remanescentes do imóvel, bem como, dá ciência do desmembramento aos credores, caso ainda conste registrada gravame junto à matrícula. Em caso não seja adimplida pela locadora no prazo assinalado estará sujeita a penalidade de multa diária, no valor de R\$ 1.000,00 em favor da locatária, a qual poderá ser compensada com a locação. Direito de Preferência: É assegurado, prioritariamente, à locatária Rede D'Or São Luiz S/A, o privilégio ao exercício do direito de preferência para aquisição do imóvel, conforme cláusula 10ª e seus parágrafos, todas devidamente registradas e averbados sob os R.02, R.03, R.04, R.05 e Av.06, do registro anterior acima citado. 2) R.02: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo – SP, através do processo nº 0018290-74.2010.8.26.0564, execução de título extrajudicial, em que são partes como requerente: Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda, e como executado: Ducauto Duque de Caxias Automóveis Ltda e Outros; 3) Av.03: Protesto, de acordo com o Ofício nº 250/2022/OF, datado de 03/03/2022, expedido pelo

Cartório da 2ª Vara Cível de Duque de Caxias, processo nº 0034598-77.2021.8.19.0021, tendo como Requerente: Anastasia Advogados Associados e outro, e como Requerido: Ducauto Duque de Caxias Automóveis Ltda; 4) R.04: Penhora determinada pela 2ª Vara Federal de São João de Meriti-RJ, referente à execução fiscal nº 0003566-48.2006.4.02.5110, em que são partes como Exequente: União - Fazenda Nacional e como Executado: Ducauto Duque de Caxias Automóveis Ltda e Outros; 5) R.05: Penhora oriunda do presente feito; 6) Av.06: Protesto - De acordo com o Ofício nº 69130735, datado de 24/07/2023, expedido pelo Cartório da 6ª Vara Cível de Duque de Caxias, processo nº 0817995-56.2022.8.19.0021, tendo como Requerente: Antonelli e Associados Advogados, e como Requerido: Ducauto – Incorporações e Participações Ltda. Constam também as seguintes Prenotações: Indisponibilidade em nome de Ducauto Duque de Caxias Ltda, de acordo com os protocolos CNIB nºs 1º) 201912.1313.01021426-IA-500 de 12/12/2019, conforme processo nº 00005643620124025118, do Tribunal Regional Federal da 2ª Região – RJ 1ª Vara Federal de Duque de Caxias; 2º) 202012.1917.01439884-IA-400, de 19/12/2020, conforme processo nº 0003566420064025110, do Tribunal Regional Federal da 2ª Região – RJ 1ª Vara Federal de São João de Meriti; 3º) 202103.2514.01548947-IA-440, de 25/03/2021, conforme processo nº 00212009120065010069, do Tribunal Superior do Trabalho – 69ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro; e 4º) 202111.0311.01889328-IA-960, conforme processo 001458880320078190021, do Superior Tribunal de Justiça – I Juizado Especial Cível; 5º) 201804.1913.00491662-IA-540, conforme processo nº 01410008520005010017, do Superior Tribunal do Trabalho da 1ª Região – RJ – 17ª Vara; e 7º) 202304.1209.02648393-IA-350, conforme processo nº 01343177220144025101, do Tribunal Regional Federal da 2ª Região – RJ, decretado a Indisponibilidade de bens e direitos. De acordo com a certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Duque de Caxias, não existem débitos de IPTU pendentes sobre a referida unidade, até a presente data (Inscrição: 4976367). A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, 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. 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. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, ficará autorizada a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. 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. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 24 horas de antecedência do presente leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-

educativa. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus, o que vai ao encontro da principiologia instaurada pelo novo CPC. – 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 e no sítio do leiloeiro público: 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 oito dias do mês de julho de dois mil e vinte e quatro.