

## JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, COM PRAZO DE 5 DIAS, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO EMPRESARIAL JOÃO FORTES ENGENHARIA (“Recuperandas”) (PROCESSO Nº 0085645-87.2020.8.19.0001), NA FORMA ABAIXO:

O EXMO SENHOR DOUTOR PAULO ASSED ESTEFAN, JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO, FAZ SABER, a quem possa interessar, que, por este Edital, torna público que procederá à alienação judicial de unidade produtiva isolada (“UPI”) das Recuperandas, nos termos dos artigos 60, parágrafo único, 66, 66-A, 141, II e 142, I da Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 c/c o artigo 882, do Código de Processo Civil, conforme determinado nas decisões de fls. 92.801/92.812 e 109.636/109.638 da Recuperação Judicial, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido, sob a modalidade de leilão eletrônico, pela dinâmica do *stalking horse*, com direito de preferência (*right to match*), o qual obedecerá às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial.

**Data:** 27/11/2024, às 12:00 horas, por valor superior a **R\$ 15.238.100,00 (quinze milhões duzentos e trinta e oito mil e cem reais)**, que corresponde ao preço de aquisição da totalidade dos bens ofertados na proposta vinculante.

- 1. DO LEILÃO:** o leilão será realizado através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)).
- 2. OBJETO DA ALIENAÇÃO:** UPI GAVIÃO PEIXOTO, compreendendo pelos imóveis situados na Rua General Pereira da Silva, n.ºs 180 e 176, Icaraí, Niterói – RJ, descrito e caracterizado na matrícula n.º 24061, do Cartório do 9º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, cadastrado junto à Prefeitura do Município do Niterói sob os n.ºs 006.155-6 e 006.154-9 e no FUNESBOM através dos CBMERJ n.ºs 2648335-4 e 2918557-6; Rua Gavião Peixoto, n.º 111, casa n.º IV, Icaraí, Niterói – RJ, descrito e caracterizado na matrícula n.º 26851, do Cartório do 9º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, foreiro ao Asilo de Santa Leopoldina, cadastrado junto à Prefeitura do Município do Niterói sob o n.º 005.817-2 e no FUNESBOM através dos CBMERJ n.º 1151123-5; Rua Gavião Peixoto, n.º 107-A (lote), Icaraí, Niterói – RJ, descrito e caracterizado na matrícula n.º 26469, do Cartório do 9º Ofício de Justiça de Niterói – RJ, foreiro ao Asilo de Santa Leopoldina, cadastrado junto à Prefeitura do Município do Niterói sob os n.ºs 005.811-5, 172.395-6, 172.396-4, 172.397-2, 172.398-0, 172.400-4, 172.401-2, 183.823-4, 183.824-2, 183.825-9, 183.826-7, 183.827-5, 183.828-3, 183.829-1, 183.830-9 e 183.831-7 e no FUNESBOM através dos CBMERJ n.ºs 1151120-1, 3040986-6, 1226153-3, 2034595-5, 2424665-4, 1226154-1, 2428077-8, 2322902-4,

1232813-4, 1714188-8, 1232814-2, 2035375-1, 1232815-9, 1232816-7, 2219700-8 e 2435011-8 e direitos aquisitivos sobre o imóvel situado na Rua Gavião Peixoto, nº 111, prédio residencial nº 3, Icaraí, Niterói – RJ, descrito e caracterizado na matrícula nº 7989, do Cartório do 9º Ofício de Justiça de Niterói – RJ, cadastrado junto à Prefeitura do Município do Niterói sob os nºs 005816-4 e no FUNESBOM através dos CBMERJ nºs 2209400-7.

### 3. DA MODALIDADE STALKING HORSE COM DIREITO RIGHT TO MATCH

3.1 O presente leilão será realizado, tendo como referência a proposta vinculante apresentada, às fls. 108.418/108.423, por PDR Administradora de Bens LTDA, inscrita no CNPJ nº 14.990.114/0001-30, com sede na Rua Guilherme dos Santos Andrade, nº 2.106, parte, Galo Branco, São Gonçalo-RJ, nos seguintes parâmetros:

- I. Aquisição do imóvel no valor de R\$ 15.238.100,00 (quinze milhões duzentos e trinta e oito mil e cem reais), consoante a seguinte forma de pagamento:
- II. Pagamento: à vista; através de guia de depósito judicial vinculada a este feito e Juízo da 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital junto ao Banco do Brasil.
- III. Prazo: 15 (quinze) dias corridos, contados a partir das seguintes hipóteses:
  - i. Após o prazo de 15 (quinze) dias úteis da confirmação de ausência de recurso interposto contra a decisão do Juízo da Recuperação Judicial que homologar a arrematação.
  - ii. Caso seja interposto recurso contra a decisão que homologar a arrematação, a Proponente será notificada para se manifestar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, confirmando seu interesse no prosseguimento da aquisição, ou desistência, na qual será justificada com as razões, mediante petição a ser protocolada nos autos da Recuperação Judicial.

3.2 Encerrado o leilão e definido o maior valor obtido durante o certame na disputa por terceiros, será assegurada à PDR Administradora de Bens LTDA a preferência na aquisição do bem pelo mesmo valor apurado, sem a necessidade de disputar com outros licitantes (*right to match*).

3.3 Finalizado o leilão, a proponente será cientificada imediatamente pelo Leiloeiro a respeito do maior lance vencedor e terá o prazo até 5 (cinco) dias corridos para ratificar a preferência na aquisição.

3.4 Caso nenhum interessado ofereça lance superior ao preço mínimo, a oferta vinculante acima será declarada vencedora.

### 4. LANCE MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO:

4.1 Os interessados na aquisição da UPI GAVIÃO PEIXOTO, deverão observar o lance mínimo, por valor superior a R\$ 15.238.100,00 (**quinze milhões duzentos e trinta e oito mil e cem reais**), que corresponde ao preço de aquisição do imóvel ofertado na proposta apresentada por PDR Administradora de Bens LTDA.

4.2 A arrematação far-se-á a vista, no prazo estabelecido na proposta, conforme item 3.1, III deste edital.

4.3 O Arrematante deverá efetuar o pagamento do preço, por intermédio de guia de depósito judicial vinculada a este feito e Juízo da 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital junto ao Banco do Brasil.

6. **COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O licitante vencedor efetuará o pagamento da remuneração do leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, à vista, conforme arbitrado pelo Juízo e disposto no art. 7º, da Resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ e do art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932. Ciente o arrematante de que o pagamento da comissão será efetuado, no mesmo prazo do pagamento da arrematação.

## 7. DAS CERTIDÕES DE REGISTRO DOS IMÓVEIS

7.1 De acordo com o Cartório do 9º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, o imóvel situado na Rua General Pereira da Silva, nºs 180 e 176, Icaraí, Niterói – RJ encontra-se matriculado sob o nº 24061 e registrado em nome de Incorporadora Pinheiro Pereira 5 Ltda.

7.2 De acordo com o Cartório do 9º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, o imóvel situado na Rua Gavião Peixoto, nº 111, casa nº IV, Icaraí, Niterói – RJ encontra-se matriculado sob o nº 26851, foreiro ao Asilo de Santa Leopoldina e registrado em nome de Incorporadora Pinheiro Pereira 5 Ltda.

7.3 De acordo com o Cartório do 9º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, o imóvel situado na Rua Gavião Peixoto, nº 107-A (lote), Icaraí, Niterói – RJ, descrito e caracterizado na matrícula nº 26469, foreiro ao Asilo de Santa Leopoldina e registrado em nome de Incorporadora Pinheiro Pereira 5 Ltda, Firmina Mendes Ferreira, Robson Luiz Fernandes Coutinho, Michele Fernandes Coutinho, Eduardo Fernandes Faria e sua mulher Monique Francisco Quintanilha Faria, na proporção de 86,05% para a primeira e 13,95% para os demais.

7.4 De acordo com o Cartório do 9º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, os direitos aquisitivos sobre o imóvel situado na Rua Gavião Peixoto, nº 111, prédio residencial nº 3, Icaraí, Niterói – RJ encontra-se matriculado sob o nº 7989, registrado em nome de Flávio Pereira Leitão e sua mulher Denise Maria do Amaral Torres Leitão. Conforme o Instrumento Preliminar de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos, Flávio Pereira Leitão e sua mulher Denise Maria do Amaral Torres Leitão prometeram vender o imóvel à Incorporadora Pinheiro Pereira 5 Ltda. Fora fornecida, às fls. 109.346, Declaração de Anuência pelos credores Flávio Pereira Leitão e Denise Maria do Amaral Torres, em caráter irrevogável e irretratável, concordando com a venda através de leilão, se comprometendo, caso necessário, a outorgar a escritura definitiva de compra e venda ao futuro arrematante e que todas as despesas referentes aos tributos de transmissão do bem sejam arcados pelo arrematante.

## 8. DOS DÉBITOS DE IPTU

8.1 De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal de Niterói, o imóvel situado na Rua General Pereira da Silva, nºs 180 e 176, Icaraí, Niterói – RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Niterói sob os nºs

006.155-6 e 006.154-9 e de acordo certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU, no valor de R\$ 13.326,07, mais acréscimos legais.

- 8.2** De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal de Niterói, o imóvel situado na Rua Gavião Peixoto, nº 111, casa nº IV, Icaraí, Niterói – RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Niterói sob o nº 005.817-2 e de acordo certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU, no valor de R\$ 240,79, mais acréscimos legais.
- 8.3** De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal de Niterói, o imóvel situado na Rua Gavião Peixoto, nº 107-A, Icaraí, Niterói – RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Niterói sob os nºs 005.811-5, 172.395-6, 172.396-4, 172.397-2, 172.398-0, 172.400-4, 172.401-2, 183.823-4, 183.824-2, 183.825-9, 183.826-7, 183.827-5, 183.828-3, 183.829-1, 183.830-9 e 183.831-7 e de acordo certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU, no valor de R\$ 57.174,99, mais acréscimos legais.
- 8.4** De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal de Niterói, o imóvel situado na Rua Gavião Peixoto, nº 111, prédio residencial nº 3, Icaraí, Niterói – RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Niterói sob o nº 005816-4 e de acordo certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU, no valor de R\$ 354,99, mais acréscimos legais.

## **9. DOS DÉBITOS DE TAXA DE SERVIÇOS ESTADUAIS DE PREVENÇÃO E EXTINÇÃO DE INCÊNDIOS**

- 9.1** Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel situado na Rua General Pereira da Silva, nºs 180 e 176, Icaraí, Niterói – RJ, apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 3.572,90 (Nº CBMERJ: 2648335-4 e 2918557-6).
- 9.2** Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel situado na Rua Gavião Peixoto, nº 111, casa nº IV, Icaraí, Niterói – RJ, apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 388,82 (Nº CBMERJ: 1151123-5).
- 9.3** Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel situado na Rua Gavião Peixoto, nº 107-A, Icaraí, Niterói – RJ, apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 7.209,25 (Nº CBMERJ: 1151120-1, 3040986-6, 1226153-3, 2034595-5, 2424665-4, 1226154-1, 2428077-8, 2322902-4, 1232813-4, 1714188-8, 1232814-2, 2035375-1, 1232815-9, 1232816-7, 2219700-8 e 2435011-8).
- 9.4** Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel situado na Rua Gavião Peixoto, nº 111, casa 3, Icaraí, Niterói – RJ, apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 130,89 (Nº CBMERJ: 2209400-7).

## **10. DOS RECURSOS:**

**10.1** Constatam em andamento junto ao processo de Recuperação Judicial os seguintes Agravos de Instrumento:

- I. Processo nº 0017839-33.2023.8.19.0000, interposto por Banco do Brasil SA em face de Incorporadora Pinheiro Pereira 3 LTDA e outros;
- II. Processo nº 0089456-53.2023.8.19.0000, interposto por Aline Lauria Pires Abrão e outro em face de João Fortes Engenharia S.A. e outro;
- III. Processo nº 0089295-43.2023.8.19.0000, interposto por Arábia Indústria e Comércio Ltda em face de João Fortes Engenharia S.A. e outros;
- IV. Processo nº 0008519-56.2023.8.19.0000, interposto por Condomínio Do Empreendimento Fusion Work & Live Edifício Manhattan em face de JFE 35 Empreendimentos Imobiliários LTDA;
- V. Processo nº 0006753-65.2023.8.19.0000, interposto por Banco Bradesco S.A. em face de João Fortes Engenharia S.A. e outros;
- VI. Processo nº 0005112-42.2023.8.19.0000, interposto por Caixa Econômica Federal - CEF em face de João Fortes Engenharia S.A. e outros;
- VII. Processo nº 0005243-17.2023.8.19.0000, interposto por Daltro Vieira dos Santos e outros em face de João Fortes Engenharia S.A. e outros;
- VIII. Processo nº 0018298-69.2022.8.19.0000, interposto por Banco Bradesco SA em face de João Fortes Engenharia S.A. e outros;
- IX. Processo nº 0072297-05.2020.8.19.0000, interposto por Sergio Abramoff e outro em face de João Fortes Engenharia S.A. e outros;
- X. Processo nº 0053195-94.2020.8.19.0000, interposto por Humberto Saulo Teixeira Neri e outro em face de João Fortes Engenharia S.A. e outros.

## **11. REQUISITOS ESSENCIAIS DO LEILÃO:**

- 11.1** O leilão será celebrado em caráter "AD CORPUS", no estado de conservação em que se encontra o imóvel, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do bem.
- 11.2** A UPI GAVIÃO PEIXOTO será alienada, em sua totalidade, resultando na transferência da integralidade do acervo existente nos endereços supracitados, incluindo e se traduzindo em aquisição originária.
- 11.3** Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet, através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que, estejam devidamente cadastrados no site e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste leilão.
- 11.4** Deverá o arrematante verificar as respectivas documentações imobiliárias correspondentes, disponibilizadas site do Leiloeiro Jonas Rymer ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.
- 11.5** Ficam neste ato intimados da realização do leilão, as Recuperandas, credores e demais interessados nas Recuperações Judiciais, os eventuais coproprietário, usufrutuários, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

- 11.6** Assinado o Auto de Arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil.
- 11.7** O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações do devedor, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, uma vez que está sendo realizada a venda com observância do disposto no § 1º do art. 141 e no art. 142, na forma do § único, do art. 60, da Lei n.º 11.101/05 e artigo 133, §1º, II do CTN.
- 11.8** É de responsabilidade do arrematante o pagamento do laudêmio incidente sobre a transferência do domínio útil dos imóveis, bem como todos os impostos, custas e demais despesas inerentes à arrematação e à transferência dos imóveis.
- 11.9** Ao arrematante compete requerer, aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas, e baixas dos débitos tributários, porventura existentes sobre o bem arrematado.
- 11.10** Será de inteira responsabilidade do arrematante o levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INEMA, INCRA, assim como de direitos e deveres constantes das especificações; cabendo ao arrematante obter as informações atinentes, bem como adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias, se necessário for.
- 11.11** Se por qualquer motivo não concretizar a arrematação do lance vencedor, serão convocados os ofertantes remanescentes, por ordem de classificação, a fim de que os mesmos possam ratificar seu lance e assim ser lavrado o auto de leilão para apreciação do Juízo, conforme preceitua o art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ.
- 11.12** Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do valor do lance integral, seja à vista ou parcelado, nos prazos previstos, poderá ser aplicada pelo Juízo, multa de 20% sob o valor do lance, como medida punitiva-educativa, a qual se reverterá em favor das Recuperandas, sem prejuízo do pagamento da comissão do Leiloeiro e responderá pelas despesas processuais respectivas, além de perder em favor das Recuperandas, as parcelas eventualmente já pagas, bem como a comissão paga ao leiloeiro. Ficando impedido de participar de novos leilões judiciais, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil.

E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado na forma da lei e 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. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, aos quinze dias do mês de outubro de 2024.