

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, COM PRAZO DE 5 DIAS, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA FALÊNCIA DE SOCIEDADE PORTUGUESA DE BENEFICENCIA DE NITEROI (PROCESSO Nº 0823839-44.2022.8.19.0002), NA FORMA ABAIXO:

O EXMO SENHOR DOUTOR ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR, JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI, FAZ SABER, a quem possa interessar, que, por este Edital, torna público que procederá à alienação judicial, a requerimento do Administrador Judicial da Massa Falida, Dr. Iamazak Barbosa Tavares, nos termos do artigo 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 na decisão de Id. 179361350, proferida em 19.03.2025, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido, sob a modalidade de leilão eletrônico, mediante lances on-line, o qual obedecerá às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial.

1ª Chamada: 12/05/2025, às 12:00 horas, por valor igual ou superior ao atribuído aos imóveis, correspondente a R\$ 217.516.157,50 (duzentos e dezessete milhões, quinhentos dezesseis mil, cento e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, I, da LFR.

2ª Chamada: 15/05/2025, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) ao valor atribuído aos imóveis, correspondente a R\$ 108.758.078,75 (cento e oito milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, setenta e oito reais e setenta e cinco centavos), conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, II, da LFR.

3ª Chamada: 19/05/2025, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a 20% (vinte por cento) ao valor atribuído aos imóveis, correspondente a R\$ 43.503.231,50 (quarenta e três milhões, quinhentos e três mil, duzentos e trinta e um reais e cinquenta centavos), conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, III, da LFR e determinado pelo Juízo.

1. DO LEILÃO: o leilão será realizado através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br).

2. OBJETO DA ALIENAÇÃO: DIREITO E AÇÃO sobre o imóvel situado na Rua Dr. Celestino, nºs 26, 28 e 30, Centro, Niterói – RJ, descrito e caracterizado na matrícula nº 15250, do Cartório do 18º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, cadastrado junto à Prefeitura do Município do Niterói sob o nº 3012-2 e no FUNESBOM através dos CBMERJ nº 1149747-6 e DIREITO E AÇÃO sobre o imóvel situado na Rua Moacyr Padilha, nº 250 (nº 2), Centro, Niterói - RJ, cadastrado junto à Prefeitura do Município do Niterói sob o nº 24273-5.

3. LANCE MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO:

- 3.1 Os interessados na aquisição do direito e ação sobre o imóvel situado na Rua Dr. Celestino, nºs 26, 28 e 30, Centro, Niterói – RJ, com valor atribuído em R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) e do direito e ação sobre o imóvel situado na Rua Moacyr Padilha, nº 250 (nº 2), Centro, Niterói - RJ, com valor atribuído em R\$ 92.516.157,50 (noventa e dois milhões, quinhentos e dezesseis mil, cento e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), deverão observar o lance mínimo, em primeira chamada, por valor igual ou superior a avaliação, equivalente a **R\$ 217.516.157,50 (duzentos e dezessete milhões, quinhentos dezesseis mil, cento e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos)**.
- 3.2 Não havendo interessados na primeira chamada, deverão observar o lance mínimo, igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, em segunda chamada, equivalente a **R\$ 108.758.078,75 (cento e oito milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, setenta e oito reais e setenta e cinco centavos)**.
- 3.3 Não havendo interessados na segunda chamada, deverão observar o lance mínimo, igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor de avaliação, em terceira chamada, equivalente a **R\$ 43.503.231,50 (quarenta e três milhões, quinhentos e três mil, duzentos e trinta e um reais e cinquenta centavos)**.
- 3.4 A arrematação far-se-á a vista ou parcelada. Na hipótese de pagamento parcelado, será exigido o depósito de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigidos conforme índice estabelecido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, prevalecendo o maior lance absoluto, sendo à vista ou parcelado, conforme decisão proferida, no id. 179361350.
- 3.5 A alienação parcelada será garantida por hipoteca do próprio bem, nos termos do artigo 1.489, V do Código Civil em favor da Massa Falida, cujos termos constarão da Carta de Arrematação, devendo ser registrada nas respectivas matrículas do Cartório de Registro de Imóvel onde se encontra registrado o respectivo bem. O licitante somente terá a liberação do gravame após quitação total das parcelas pactuadas, com eventual multa pelo atraso, por ordem exclusiva do Juízo.
- 3.6 O Arrematante deverá efetuar o pagamento do preço ou das prestações, através de guia de depósito judicial vinculada a este feito e Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Niterói junto ao Banco do Brasil e custas de cartório.

4. **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 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.

5. DAS CERTIDÕES DE REGISTRO DOS IMÓVEIS

- 5.1 De acordo com o Cartório do 18º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, o imóvel situado na Rua Dr. Celestino, nºs 26, 28 e 30, Centro, Niterói – RJ encontra-se matriculado

sob o nº 15250 e registrado em nome de Joaquim José Moreira de Souza. Constan os seguintes gravames:

- I. AV-1: Penhora por determinação do Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Niterói, extraída dos autos do processo nº 0011883-60.2005.8.19.0002, movido por Lucas Vinicius de Souza Oliveira em face de Sociedade Portuguesa de Beneficência de Niterói;
- II. AV-2: Penhora por determinação do Juízo da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de São Gonçalo, extraída dos autos do processo nº 0043200-46.2009.5.01.0242, movido por Renato Prado Abelha em face de Sociedade Portuguesa de Beneficência de Niterói;
- III. R.3 Penhora por determinação do Juízo da 7ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos do processo nº 0010296-79.2014.5.01.0247, movida por Rosali Castro da Silva em face Sociedade Portuguesa de Beneficência de Niterói;
- IV. R-4 Penhora por determinação do Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos do processo nº 0010094-20.2014.5.01.0242, movido por Maurício José Guimarães em face de Sociedade Portuguesa de Beneficência de Niterói;
- V. AV-5 Arrendamento constando como arrendante Sociedade Portuguesa de Beneficência de Niterói e como arrendatário Medical Advanced Atendimento Médico Eireli, pelo prazo de 35 anos, prorrogáveis por períodos adicionais de 15 anos, iniciando em 03/11/2020;
- VI. R.6 Penhora por determinação do Juízo da 8ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos do processo nº 0010510-33.2015.5.01.0248, movido por Davi Rocha de Souza em face de Sociedade Portuguesa de Beneficência de Niterói;
- VII. AV-7: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 0010721120145010243;
- VIII. AV-8: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 01231008520035010243;
- IX. AV-9: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00005495420135010243;
- X. AV-10: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 6ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00107803420135010246;
- XI. AV-11: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00012366520125010243;
- XII. AV-12: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00010605820135010241;
- XIII. AV-13: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00008423020135010241;
- XIV. AV-14: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00106688020135010241;
- XV. AV-15: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 6ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 01000595520185010246;
- XVI. AV-16: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00999004420065010243;

- XVII. AV-17: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 6ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00000506120135010246;
- XVIII. AV-18: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 6ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00008768720135010246;
- XIX. AV-19: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00005495420135010243;
- XX. AV-20: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00013024520125010243;
- XXI. AV-21: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00106470720135010241;
- XXII. AV-22: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00102954320135010243;
- XXIII. AV-23: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00012865620105010245;
- XXIV. AV-24: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00105171720135010241;
- XXV. AV-25: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00106956310135010241;
- XXVI. AV-26: Indisponibilidade de bens determinada pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos do processo nº 00177000202005501024;

5.2 Relativo ao Direito e Ação sobre o imóvel situado na Rua Moacyr Padilha, nº 250 (nº 2), Centro, Niterói – RJ, não foi encontrada qualquer matrícula ou registro nos Cartórios de Registro de Imóveis competente desta região.

6. DOS DÉBITOS DE IPTU

6.1 De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal de Niterói, o imóvel situado na Rua Dr. Celestino, nºs 26, 28 e 30, Centro, Niterói – RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Niterói sob os nº 3012-2 e de acordo certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU, nos exercícios de 1996 e de 2005 a 2025, no valor de R\$ 2.129.832,59, mais acréscimos legais.

6.2 De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Secretaria Municipal de Niterói, o imóvel situado na Rua Moacyr Padilha, nº 250 (nº 2), Centro, Niterói – RJ, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Niterói sob os nº 24273-5 e de acordo certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU, nos exercícios de 1996 a 1998 e de 2004 a 2025, no valor de R\$ 1.469.763,09, mais acréscimos legais.

7. DOS DÉBITOS DE TAXA DE SERVIÇOS ESTADUAIS DE PREVENÇÃO E EXTINÇÃO DE INCÊNDIOS

7.1 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: 1149747-6).

7.2 Conforme consulta realizada no Funesbom, o imóvel situado na Rua Moacyr Padilha, nº 250 (nº 2), Centro, Niterói – RJ, não possui cadastro junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro.

8. REQUISITOS ESSENCIAIS DO LEILÃO:

- 8.1 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.
- 8.2 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 72 horas de antecedência, para participar deste leilão.
- 8.3 Deverá o arrematante verificar as respectivas documentações imobiliárias correspondentes, disponibilizadas site do Leiloeiro Jonas Rymer (www.rymerleiloes.com.br), cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.
- 8.4 Ficam neste ato intimados da realização do leilão, a Falida, credores e demais interessados na Falência, os eventuais coproprietários, usufrutuários, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.
- 8.5 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.
- 8.6 É de responsabilidade do arrematante pagamento de todos os impostos, custas e demais despesas relacionadas à arrematação e à transferência dos imóveis, incluindo, se necessário, a abertura de matrícula no respectivo cartório.
- 8.7 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.
- 8.8 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.

- 8.9** 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.
- 8.10** 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 da Massa Falida, sem prejuízo do pagamento da comissão do Leiloeiro e responderá pelas despesas processuais respectivas, além de perder em favor da Massa Falida, 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 e no sítio do leiloeiro público: 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 dezenove dias do mês de março de 2025.