

JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, COM PRAZO DE 5 DIAS, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE ACI SERVIÇOS MÉDICOS LTDA (PROCESSO Nº 0063762-97.2015.8.19.0021), NA FORMA ABAIXO:

O EXMO SENHOR DOUTOR VINICIUS MARCONDES DE ARAUJO, JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Edital, torna público que procederá alienação judicial, nos termos do artigo 142, I da Lei n.º11.101, de 09 de fevereiro de 2005 c/c o artigo 882, do Código de Processo Civil, conforme determinado na decisão de fls. 6330, proferida em 12.06.2025, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, serão apregoados e vendidos, sob a modalidade de leilão, mediante lances on-line, o qual obedecerão às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial.

1ª Chamada: 11/08/2025, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a avaliação.

2ª Chamada: 14/08/2025, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.

- 1. DO LEILÃO:** o leilão será eletrônico, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Jonas Rymer, no site www.rymerleiloes.com.br.
- 2. OBJETO DA ALIENAÇÃO:** Prédio comercial situado na Rua Deputado Sá Rego, nº 909, Vila São Luiz, Duque de Caxias – RJ, compreendendo pelos Prédios nºs 909-loja e 909-galpão, da Rua Dr. Sebastião Arruda, edificadas no lote de terreno nº 01, da quadra 25, situado no lugar denominado Vila São Sebastião, descrito e caracterizado na Matrícula nº 30905 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias; Lote de terreno nº 19, da quadra 14, na Rua Deputado Sá Rego (antiga Rua 12 de outubro), descrito e caracterizado na Matrícula nº 30903 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias; e Lote de terreno nº 20, da quadra 14, na Rua Deputado Sá Rego (antiga Rua 12 de outubro), descrito e caracterizado na Matrícula nº 30904 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias e inscrito junto à Prefeitura do Município de Duque de Caxias sob os nºs 1.2.032.042.000, 1.2.032.042.002 e 1.2.032.042.003.
- 3. FORMA DE PAGAMENTO:** A arrematação far-se-á a vista, através de depósito judicial vinculado a este feito e Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Duque de Caxias junto ao Banco do Brasil e custas de cartório de 1% até o máximo permitido.

4. COMISSÃO DO LEILOEIRO: A remuneração do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, 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. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO – FLS. 6053/6107: Da identificação e caracterização do imóvel. Trata-se de um de um prédio comercial / industrial, onde funcionava um laboratório, situado a Rua Deputado SA Rego - Nº: 909 - C: LT 19 & 20 - B: Vila São Luiz - Duque de Caxias - RJ, CEP: 25065030. Rua asfaltada, com calçada, meio fio, recuo a frente do prédio usado como estacionamento, acesso de pedestre e de veículos, imóvel de esquina com duas frentes. Terreno plano, seco, medindo 1.200m² divididos em 3 lotes, de 10m x 40m = 400m² cada um, sendo o lote 19 e 20 da quadra 14 com acesso pela Rua Deputado Sá Rego, hoje número 909, e mais 400m² pela Rua Olegário Mariano (Lote 01 da quadra 25) também com dimensões de 10m x 40m. Prédio comercial medindo em 2 pavimentos o total de 2.145m², toda parte interna e seca com piso porcelanato (que precisam ser recuperado), rebaixamento em gesso no teto (precisa ser recuperado), todas as escadas revestidas de granito, divididos da seguinte forma: Pela Rua Dep. Sá Rego (na quadra 10), entrada de pedestre, com acesso ao lado da recepção para o segundo pavimento, ainda no primeiro pavimento setor da recepção, setor da diretoria e auditoria, almoxarifado, vestiário masculino, vestiário masculino, e o setor de centrifugação. No segundo pavimento, laboratório, administração, vestiários, 2 refeitórios, 2 vestiários, T.I, logística, câmara de resfriamento. Onde está localizado o lote 19, área de 2 pavimentos, com um vão no meio tomado de mato. No lote 909, pela Rua Olegário Mariano, entrada e saída de veículos e depósito de lixo com separação entre orgânicos, recicláveis e infectantes. O prédio em questão tem três matrículas, e apenas um IPTU, com as seguintes identificações: Lote 01 da quadra 25, antiga Rua Dr. Sebastião Arruda, atual Rua Olegário Mariano, devidamente matriculado junto ao 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias sobre o registro nº 30905, Lote 19 da quadra 14, na Rua Deputado Sá Rego, antiga Rua 12), no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias sobre o registro nº 30903 e Lote 20 da quadra 14, na Rua Deputado Sá Rego, antiga Rua 12), no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias sobre o registro nº 30904 e Inscrição Municipal nº 1024858. NOTA: Segundo o cadastro do IPTU o imóvel lote 19 teve seu habite-se em 1949, porém o prédio passou por junção de lotes com o lote 20 e o lote 909, a partir daí o prédio foi remodelado, reformado e reconstruído conforme consta nas Ônus Reais em 31/08/2017, com o título registro de incorporação. Sendo assim, vamos usar seu tempo de vida útil a data da incorporação devidamente registrada no RI. O Registro de Incorporação (RI) é um documento que certifica que a construção de um prédio cumpre todos os critérios exigidos pelas normas técnicas da prefeitura e pelo plano diretor da cidade. Segundo o proprietário a obra iniciou em 2013, finalizou final de 2015 e após todos os cumprimentos legais foi registrado em 2017. VALOR: **R\$ 2.620.000,00 (dois milhões seiscientos e vinte mil reais).**

6. DA CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

- 6.1** De acordo com o 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, os Prédios nºs 909-loja e 909-galpão, encontram-se matriculados sob o nº 30905 e registrado em nome de José Francisco De Paula Jales de Araujo casado com Otilia Aparecida de Almeida Jales e João Fai Neves. Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório do 7º Ofício de Justiça – Cartório de Notas e Registro de Imóveis de Duque de Caxias, no Livro 256, Folhas 190/191, Ato nº 098, em 23/03/1992, José Francisco De Paula Jales de Araujo e sua mulher Otilia Aparecida de Almeida Jales venderam 50% do imóvel a João Fai Neves. Conforme Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório do 5º Ofício Notarial de Duque de Caxias, no Livro 183, Folhas 174/175, Ato nº 115, em 01/12/2009, João Fai Neves vendeu o imóvel à Universal ACM Diagnóstica Comércio e Representações Ltda.
- 6.2** De acordo com o 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, o Lote 19, encontra-se matriculado sob o nº 30903 e registrado em nome de Universal ACM Diagnóstica Comércio e Representações Ltda.
- 6.3** De acordo com o 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, o Lote 20, encontra-se matriculado sob o nº 30904 e registrado em nome de Universal ACM Diagnóstica Comércio e Representações Ltda.

7. DOS DÉBITOS DE IPTU

- 7.1** De acordo com o Boletim de Cadastro Imobiliário, o imóvel encontra-se inscrito junto à Prefeitura do Município de Duque de Caxias sob os nºs 1.2.032.042.000, 1.2.032.042.002 e 1.2.032.042.003.
- i.** Relativo à inscrição nº 1.2.032.042.000, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2014 a 2025 no valor de R\$ 11.146,54, mais acréscimos legais.
 - ii.** Relativo à inscrição nº 1.2.032.042.002, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 e de 2018 a 2025 no valor de R\$ 10.019,09, mais acréscimos legais.
 - iii.** Relativo à inscrição nº 1.2.032.042.003, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2013 a 2025 no valor de R\$ 396.493,76, mais acréscimos legais.

8. REQUISITOS ESSENCIAIS DO LEILÃO:

- 8.1** 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.
- 8.2** O leilão será celebrado em caráter "AD CORPUS", ou seja, no estado de conservação em que se encontra o imóvel, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do imóvel.
- 8.3** Deverá o interessado verificar as respectivas documentações imobiliárias correspondentes, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.
- 8.4** Ficam neste ato intimados da realização do leilão, a Recuperanda, credores e demais interessados na Recuperação judicial, o coproprietário, os usufrutuários, o 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 A alienação judicial aqui contemplada terá por efeito a ausência de sucessão, do Licitante Vencedor, em quaisquer passivos, ônus, dívidas, constrições, contingências, garantias e obrigações da Recuperanda, incluindo, mas não se limitando, aquelas de natureza tributária, regulatória, administrativa, cível, ambiental, trabalhista, comercial e previdenciária, na forma do artigo 141, II da Lei e artigo 133, §1º, I do CTN.
- 8.6 O presente edital e os débitos atualizados, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.
- 8.7 Ao arrematante compete requerer, aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas, e baixas dos débitos tributários, existentes sobre o bem arrematado.
- 8.8 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 arrematação em seu nome, conforme preceitua o art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ.
- 8.9 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 Recuperanda, sem prejuízo do pagamento da comissão do Leiloeiro e responderá pelas despesas processuais respectivas, além de perder em favor da Recuperanda o valor eventualmente já pago, 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 dois dias do mês de julho de 2025.