

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. 204804907, proferida em 30.06.2025, 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 top*), o qual obedecerá às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial.

Data: 24/07/2025, às 12:00 horas, por valor superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), que corresponde ao preço de aquisição do imóvel ofertado 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).
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. **DA MODALIDADE STALKING HORSE COM DIREITO RIGHT TO TOP**
 - 3.1 O presente leilão será realizado, tendo como referência a proposta vinculante apresentada, nos id. 197839096 e 202617365, por RM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.737-923/0001-70, com estabelecimento na Rua Espírito Santo, nº1110, Centro, Belo Horizonte, MG, na proporção de 40% (quarenta por cento); RH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.858.605/0001-06, com estabelecimento na Av. P. Emilio de Menezes, s/n, Lote 14, quadra 3-B, Jardim Primavera, Duque de Caxias,

RJ, na proporção de 30% (trinta por cento); ERIC LABES IMÓVEIS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.842.644/0001-93, com estabelecimento na Av. das Américas, nº 8445, sala 502, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, na proporção de 15% (quinze por cento); e ICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.988.716/0001/05, com estabelecimento na Av. Ayrton Senna, 2541, Blc. A3, sala 203, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, na proporção de 15% (quinze por cento), nos seguintes parâmetros:

I. Preço: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

II. Forma de pagamento: sinal de 25% (vinte e cinco por cento) após a homologação da proposta, e o saldo remanescente, conforme determinado na decisão de id. 200081628, em 12 parcelas iguais e sucessivas, corrigidas pelo índice da Corregedoria Geral do e. TJRJ – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, iniciando-se o parcelamento 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal.

3.2 Encerrado o leilão e definido o maior valor obtido durante o certame na disputa por terceiros, será assegurada aos Proponentes a preferência na aquisição do bem, sem a necessidade de disputar com outros licitantes, acrescentando ao lance vencedor o incremento 1% (um por cento) sobre o valor do lance vencedor (*right to top*).

3.3 Finalizado o leilão, os proponentes serão cientificados do lance vencedor e terão até 5 (cinco) dias úteis 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 do direito e ação sobre o imóvel situado na Rua Dr. Celestino, nºs 26, 28 e 30, Centro, Niterói – RJ e do direito e ação sobre o imóvel situado na Rua Moacyr Padilha, nº 250 (nº 2), Centro, Niterói - RJ, deverão observar o lance mínimo, por valor superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), que corresponde ao preço de aquisição do imóvel ofertado na proposta apresentada.

4.2 A arrematação far-se-á a vista ou parcelada, a ser pago o sinal em até 24 horas, após homologação do leilão.

4.3 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 12 parcelas, conforme determinado na decisão de id. 200081628, corrigidos pelo índice da Corregedoria Geral do e. TJRJ – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos mesmos termos da proposta vinculante.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 O inadimplemento autoriza a Falida a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados ao Juízo, nos autos desta Falência.

5. 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.

6. DAS CERTIDÕES DE REGISTRO DOS IMÓVEIS

6.1 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;

6.2 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.

7. DOS DÉBITOS DE IPTU

7.1 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.

7.2 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.

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

8.1 Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel situado na Rua Dr. Celestino, nºs 26, 28 e 30, Centro, 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).

8.2 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.

9. DA AUSÊNCIA DE SUCESSÃO DO ARREMATANTE

9.1 A alienação será realizada livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, na forma do art. 141, II, da Lei 11.101 / 2005.

10. REQUISITOS ESSENCIAIS DO LEILÃO:

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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.

- 10.5 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.
- 10.6 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.
- 10.7 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.
- 10.8 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.
- 10.9 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.
- 10.10 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 trinta dias do mês de junho de 2025.