



CARLOS ALBERTO BARROS
LEILOEIRO · PÚBLICO · OFICIAL


**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE VOLTA REDONDA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Processo n.º 0009456-48.2012.8.19.0066

Juntada de Edital de Leilão

CARLOS ALBERTO BARROS, Leiloeiro Público Oficial, devidamente nomeado nos autos da ação de Falência do **HOSPITAL SANTA MARGARIDA DE VOLTA REDONDA/RJ**, requer a V.Exa. a juntada da publicação do Edital de Leilão publicado no jornal Monitor Mercantil em 10/11/2017, de conformidade com o Art.142, parágrafo 1º, da Lei de Recuperação Judicial nº11.101/2005, pugnando pela posterior juntada das certidões exigidas pelo Ementário da Corregedoria.

Nestes termos,
Pede Deferimento.
Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2017.



CARLOS ALBERTO BARROS
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

www.carlosalbertobarros.lei.br

Av. Nossa Senhora de Copacabana, nº 540 - Sala 902 - Copacabana/RJ. CEP: 22020-000
Tels/Fax: (21) 2548-5850 // 2547-4573 // 2255-8290 - leiloes@carlosalbertobarros.lei.br

JUIZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOLTA REDONDA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Edital de Leilão com o prazo de 30 (trinta) dias, extraído dos autos da Massa Falida de **HOSPITAL SANTA MARGARIDA DE VOLTA REDONDA/RJ** processo nº **0009456-48.2012.8.19.0066**, na forma abaixo: O Doutor **CLAUDIO GONÇALVES ALVES**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Volta Redonda do Rio de Janeiro. Faz saber aos que virem o presente Edital de Leilão, ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, de que no dia **12/12/2017 às 14:30horas**, será realizado o **Primeiro Leilão dos bens imóveis e dos bens móveis** de acordo com o Auto de Arrecadação de fls., pertencentes à Massa Falida no Atrio do Fórum desta Comarca, na Rua Des. Ellis Hermydio Figueira, s/nº - Atterrado, Volta Redonda/RJ, pelo Leiloeiro Público Oficial **CARLOS ALBERTO BARROS**, com escritório à Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 540, Sala 902, Copacabana/RJ, Telefones (21) 2548-5850 // 2547-4573 e sítio na rede de computadores www.leilaoatotal.com.br, serão apregoados e vendidos por valor superior à avaliação na forma do § 2º do artigo 142 da Lei de Falências e em continuidade às 14:45 será realizado o Segundo Leilão pela melhor oferta, tudo em conformidade com o Auto de Arrecadação e com o Laudo de Avaliação de fls., a seguir: **PREDIO e ÁREA**: Trata-se de imóvel denominado Hospital Evangélico Regional (Hospital Santa Margarida), situado à rua São João Batista nº 35, Niterói, Volta Redonda - RJ. O imóvel possui 5 (cinco) inscrições imobiliárias na Prefeitura a saber: Inscrição 5.024.0006.004-1 com endereço à Rua Nossa Senhora de Fátima nº 35, área de 2.634,20 m2 e área construída de 1.572,40 m2; Inscrição 5.024.0006.000-9 com endereço à Rua Nossa Senhora de Fátima nº 55, área de 2.634,20 m2 e área construída de 755,30 m2; Inscrição 5.024.0006.002-5 com endereço à Rua São João Batista nº 35, área de 2.634,20 m2 e área construída de 4.811,10 m2; Inscrição 5.024.0006.006-8 com endereço à Rua São João Batista nº 35, área de 2.634,20 m2 e área construída de 2.888,80 m2; e, Inscrição 5.024.0018.000-4 com endereço à Rua São João Batista nº 35, área de 375 m2 e área construída de 0,00 m2. O Hospital é formado por um conjunto de edificações (complexo hospitalar), construídas em períodos distintos e interligadas. Possui como forma: polígono irregular, plano. Acesso por via asfaltada. Zoneamento do bairro de Niterói: ZH-1 e ZA-2. **O VALOR DE R\$ 9.686.419,01** (nove milhões e seiscentos e oitenta e seis mil e quatrocentos e dezenove reais e um centavo) referentes ao HOSPITAL (edificação), **O VALOR DE R\$ 6.503.117,85** (seis milhões e quinhentos e três mil e cento e dezessete reais e oitenta e cinco centavos) referentes ao VALOR DO TERRENO e ainda **O VALOR DE R\$ 2.100.000,00** (dois milhões e cem mil reais) referentes a avaliação global dos itens relacionados no inventário, no estado em que se encontram. Totalizando dessa forma o montante de **R\$ 18.289.536,90** (dezoito milhões e duzentos e oitenta e nove mil e quinhentos e trinta e seis reais e noventa centavos). A arrematação far-se-á mediante o pagamento à vista do preço pelo arrematante em moeda corrente nacional, acrescida da comissão legal de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro Público calculada sobre o valor total da arrematação, o valor da arrematação será depositado na data do pregão e a comissão será paga diretamente ao leiloeiro. No caso de inexistência de lances no segundo pregão será considerado como lance vencedor o valor ofertado pelo ente Público nas condições propostas transcritas a seguir: R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) à vista, mediante depósito e R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) em 60(sessenta) parcelas com reajuste pelo IPCA-E e em caso de eventual inadimplemento das parcelas juros de mora legais. Caso haja lance ofertado pelo mesmo valor total do ente Público (R\$ 11.000.000,00), deverá ser considerado como maior aquele cujo pagamento à vista seja superior e no caso de igualdade de valor o que reduzir o número de parcelas. Da mesma forma, no caso de lance superior ao ofertado pelo ente Público, o Juízo autoriza que seja pago à vista o percentual mínimo de 70% (setenta por cento) e os restantes em até 60(sessenta) prestações idênticas atualizadas pelo IPCA-E e no caso de descumprimento do pagamento das prestações juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, garantindo-se as mesmas condições dadas ao ente Público, conforme decisão do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Volta Redonda. Ressaltando-se ainda que no caso de ocorrência de fato impeditivo para a data marcada para o leilão, o mesmo será realizado no primeiro dia útil subsequente, sem prejuízo da data original e dos atos anteriormente praticados. Sobre a arrematação em qualquer de suas modalidades incidirá a comissão legal de 5% ao Leiloeiro, calculada pelo valor total da arrematação, a ser paga à vista, no ato, custas de cartório de 1% até o limite máximo permitido por lei. E, para conhecimento geral expedido o presente edital que será publicado e afixado no local de costume. Volta Redonda/RJ, aos dez dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezessete. Eu, Escrivão(ã) responsável pelo Expediente, fiz digitar e subscrevo: Juiz de Direito, assinou.

TRANSCRIÇÃO DA DECISÃO DO JUIZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOLTA REDONDA: Com a decretação da falência do Hospital Santa Margarida, todos os esforços devem ser feitos para a satisfação dos credores. Após a declaração de suspeição dos colegas estive pessoalmente no aludido Hospital, quando do arrombamento e posse do novo administrador judicial, tendo me depurado com o imóvel em situação de abandono, vítima de diversos furtos de cabos, tubos e demais equipamentos hospitalares, o que corroborado pelas fotografias de fls. 6451/6478. Tal situação fática recomenda a venda imediata do imóvel, sob pena do seu valor patrimonial diminuir gradualmente, prejudicando a satisfação dos credores. É oportuno salientar que este magistrado, quando da acumulação da 1ª Vara Cível, já havia determinado a venda antecipada dos bens, o que não foi realizado até a presente data. Após o novo Administrador ter sido nomeado vários esforços estão sendo feitos para a venda do imóvel, tal como a comunicação a diversos grupos hospitalares de renome e ao ente Público de Volta Redonda. O Município de Volta Redonda manifestou interesse na compra do imóvel (vide fls. 6588/6590), tendo ofertado o valor de R\$ 11.000.000,00 da seguinte forma: a) 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) à vista, mediante depósito; b) 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) em 60(sessenta) parcelas com reajuste pelo IPCA-E) PASSO A DECIDIR I - DA PRIMEIRA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL A primeira avaliação atribuída ao imóvel o valor de R\$ 9.900.000,00 (cinco milhões e novecentos mil reais), aos equipamentos hospitalares o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil) e ao mobiliário o valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) (vide atuais fls. 4511/4528), o que foi impugnado pelo Ministério Público às atuais fls. 4785/4799) II DA SEGUNDA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Tendo em vista as impugnações apresentadas foi feita uma nova avaliação do imóvel tendo a perita chegado ao valor de R\$ 7.664.221,96 (sete milhões seiscentos e sessenta e quatro mil duzentos e vinte e um reais e noventa e seis centavos) (vide atuais fls. 5693/5695). III - DA TERCEIRA E RECENTE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Após a nomeação do novo administrador judicial foi determinado a realização de uma nova avaliação. O Minucioso laudo pericial de fls. 6478/6497 concluiu que o valor total do imóvel é de R\$ 16.189.536,90 (Dezesseis milhões, cento e oitenta e nove mil, quinhentos e trinta e seis reais e noventa centavos) - Valor do terreno (fls. 6496) mais o valor da edificação (fls. 6483). É oportuno ressaltar que o laudo pericial também demonstrou a possibilidade de demolição da edificação com a venda do terreno, o que causaria um prejuízo enorme aos credores reduzindo o valor do ativo para R\$ 2.632.464,25 (vide fls. 6497). Sobre os bens móveis o perito concluiu pelo valor de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais). IV - DA AVALIAÇÃO PELO SETOR DE PATRIMÔNIO DO ENTE PÚBLICO Na proposta de compra feita pelo Município de Volta Redonda foi informado que o instituto de pesquisa e planejamento urbano de Volta Redonda avaliou o imóvel em R\$ 12.318.883,30 (doze milhões trezentos e dezoito mil oitocentos e três reais e trinta centavos). V - DA POSSIBILIDADE DE VENDA DIRETA DO BEM Não obstante o artigo 144 da lei 11.101/2005 permitir ao juiz autorizar a venda direta do bem, o que seria razoável no caso em tela, tendo em vista as razões apresentadas pelo ente Público às fls. 6588/6590, entendo que tal decisão prejudicaria os credores, uma vez que a proposta foi feita por valor inferior à avaliação do ativo existente nos autos. VI - DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO Diante do acima mencionado, determino a imediata venda do ativo mediante leilão, por lances orais, na forma do artigo 142 e seguintes da lei 11.101/2005. VII - DO VALOR MÍNIMO Caso não haja lance na data designada, deverá ser considerado como lance o valor ofertado pelo Município de Volta Redonda, qual seja, R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), nas condições propostas, sendo certo que o depósito de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) deverá ser feito no prazo de até 05 dias após o término do leilão, momento em que será expedida a carta de arrematação. VIII - PAGAMENTO DOS CREDITORES TRABALHISTAS Verifica-se no quadro geral de credores que, na pior das hipóteses (inexistência de lances de terceiros), o valor que será pago pelo ente Público à vista permitirá o pagamento de todos os credores trabalhistas e encargos de massa. IX - LEILOEIRO E EDITAL Intime-se o leiloeiro já nomeado (CARLOS ALBERTO BARROS) para que proceda a venda dos ativos na forma acima mencionada: R\$ 16.189.536,90 - imóvel R\$ 2.100.000,00 - Bens móveis (máquinas, equipamentos e mobiliários relacionados no inventário) Deverá constar no edital que no caso de inexistência de lances por terceiros será considerado como lance o valor ofertado pelo ente Público nas condições propostas, qual seja, R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) à vista, mediante depósito e R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) em 60(sessenta) parcelas com reajuste pelo IPCA-E e em caso de eventual inadimplemento das parcelas juros de mora legais. Caso haja lance ofertado pelo mesmo valor total do ente Público (R\$ 11.000.000,00), deverá ser considerado como maior aquele cujo pagamento à vista seja superior e no caso de igualdade de valor o que reduzir o número de parcelas. Tal situação deverá constar de forma expressa no edital. Da mesma forma, no caso de lance superior ao ofertado pelo ente Público, autorizo que seja pago à vista o percentual mínimo de 70% (setenta por cento) e os restantes em até 60(sessenta) prestações idênticas atualizadas pelo IPCA-E e no caso de descumprimento do pagamento das prestações juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, garantindo-se as mesmas condições dadas ao ente Público. X - DA PECULIARIDADE DO CASO EM TELA A venda do hospital é mais difícil que a venda de outros imóveis, haja vista que toda a estrutura está preparada para a continuidade da atividade, sendo extremamente caro a retrofitegem do imóvel para rede hoteleira ou residencial, por exemplo. Se não bastasse, existe um passivo ambiental no caso de demolição, tendo em vista a existência de gases e materiais hospitalares. Diante de tal quadro é razoável que se possibilite o parcelamento de 30% (trinta) por cento no caso de arrematação dos bens (móveis e imóvel), garantindo-se a satisfação dos credores. Por derradeiro, caso a proposta do ente Público seja a vencedora será de extrema valia para o Município, uma vez que serão criados novos leitos, melhorando o sistema de saúde em Volta

JUIZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOLTA REDONDA ESTADO DO RIO DE JANEIRO Edital de Leilão com o prazo de 30 (trinta) dias, extraído dos autos da Massa Falida de **HOSPITAL SANTA MARGARIDA DE VOLTA REDONDA/RJ** processo nº **0009456-48.2012.8.19.0066**, na forma abaixo: O Doutor CLAUDIO GONÇALVES ALVES, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Volta Redonda do Rio de Janeiro. Faz saber aos que virem o presente Edital de Leilão, ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, de que no dia **12/12/2017 às 14:30horas**, será realizado o **Primeiro leilão dos bens imóveis e dos bens móveis** de acordo com o Auto de Arrecadação de fls. , pertencentes à Massa Falida no Átrio do Fórum desta Comarca, na Rua Des. Ellis Hermydio Figueira, s/nº - Aterrado, Volta Redonda/RJ, pelo Leiloeiro Público Oficial CARLOS ALBERTO BARROS, com escritório à Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 540, Sala 902, Copacabana/RJ, Telefones (21) 2548-5850 // 2547-4573 e sítio na rede de computadores www.leilaototal.com.br, serão apregoados e vendidos por valor superior à avaliação na forma do § 2º do artigo 142 da Lei de Falências e em continuidade às 14:45 será realizado o Segundo leilão pela melhor oferta, tudo em conformidade com o Auto de Arrecadação e com o Laudo de Avaliação de fls. , a seguir: **PRÉDIO e ÁREA:** Trata-se de imóvel denominado Hospital Evangélico Regional (Hospital Santa Margarida), situado à rua São João Batista nº 35, Niterói, Volta Redonda – RJ. O imóvel possui 5 (cinco) inscrições imobiliárias na Prefeitura a saber: Inscrição 5.024.0006.004-1 com endereço à Rua Nossa Senhora de Fátima nº 35, área de 2.634,20 m2 e área construída de 1.572,40 m2; Inscrição 5.024.0006.000-9 com endereço à Rua Nossa Senhora de Fátima nº 55, área de 2.634,20 m2 e área construída de 755,30 m2; Inscrição 5.024.0006.002-5 com endereço à Rua São João Batista nº 35, área de 2.634,20 m2 e área construída de 4.811,10 m2; Inscrição 5.024.0006.006-8 com endereço à Rua São João Batista nº 35, área de 2.634,20 m2 e área construída de 2.888,80 m2; e, Inscrição 5.024.0018.000-4 com endereço à Rua São João Batista nº 35, área de 375 m2 e área construída de 0,00 m2. O Hospital é formado por um conjunto de edificações (complexo hospitalar), construídas em períodos distintos e interligadas. Possui como forma: polígono irregular, plano. Acesso por via asfaltada. Zoneamento do bairro de Niterói: ZH-1 e ZA-2. **O VALOR DE R\$ 9.686.419,01** (nove milhões e seiscentos e oitenta e seis mil e quatrocentos e dezenove reais e um centavo) referentes ao HOSPITAL (edificação), **O VALOR DE R\$ 6.503.117,86** (seis milhões e quinhentos e três mil e cento e dezessete reais e oitenta e cinco centavos) referentes ao VALOR DO TERRENO e ainda **O VALOR DE R\$ 2.100.000,00** (dois milhões e cem mil reais) referentes a avaliação global dos itens relacionados no inventário, no estado em que se encontram. Totalizando dessa forma o montante de **R\$ 18.289.536,90** (dezoito milhões e duzentos e oitenta e nove mil e quinhentos e trinta e seis reais e noventa centavos). A arrematação far-se-á mediante o pagamento à vista do

preço pelo arrematante em moeda corrente nacional, acrescida da comissão legal de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro Público calculada sobre o valor total da arrematação, o valor da arrematação será depositado na data do pregão e a comissão será paga diretamente ao leiloeiro. No caso de inexistência de lances no segundo pregão será considerado como lance vencedor o valor ofertado pelo ente Público nas condições propostas transcritas a seguir: R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) à vista, mediante depósito e R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) em 60(sessenta) parcelas com reajuste pelo IPCA-E e em caso de eventual inadimplemento das parcelas juros de mora legais. Caso haja lance ofertado pelo mesmo valor total do ente Público (R\$ 11.000.000,00), deverá ser considerado como maior aquele cujo pagamento à vista seja superior e no caso de igualdade de valor o que reduzir o número de parcelas. Da mesma forma, no caso de lance superior ao ofertado pelo ente Público, o Juízo autoriza que seja pago à vista o percentual mínimo de 70% (setenta por cento) e os restante em até 60(sessenta) prestações idênticas atualizadas pelo IPCA-E e no caso de descumprimento do pagamento das prestações juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, garantindo-se as mesmas condições dadas ao ente Público, conforme decisão do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Volta Redonda. Ressaltando-se ainda que no caso de ocorrência de fato impeditivo para a data marcada para o leilão, o mesmo será realizado no primeiro dia útil subsequente, sem prejuízo da data original e dos atos anteriormente praticados. Sobre a arrematação em qualquer de suas modalidades incidirá a comissão legal de 5% ao Leiloeiro, calculada pelo valor total da arrematação, a ser paga à vista, no ato, custas de cartório de 1% até o limite máximo permitido por lei. E, para conhecimento geral é expedido o presente edital que será publicado e afixado no local de costume. Volta Redonda/RJ, aos dez dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezessete.

Eu _____ Escrivão(ã)/ responsável pelo Expediente, fiz digitar e subscrevo;
_____ Juiz de Direito, assino.