

JUIZO DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL  
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de execução proposta MINASFAC FOMENTO MERCANTIL LTDA. em face de MODERNOS HOTÉIS DO BRASIL LTDA., CARLOS ALBERTO KRUSE RAMOS, CARLOS ALBERTO TEIXEIRA PEREIRA e ELISABETE GOMES PEREIRA (Processo nº 0243445-86.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. SANDRO LUCIO BARBOSA PITASSI, Juiz de Direito na trigésima sétima vara cível da comarca da capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **CARLOS ALBERTO KRUSE RAMOS, MODERNOS HOTÉIS DO BRASIL LTDA, através de seu representante legal e por si CARLOS ALBERTO TEIXEIRA PEREIRA e ELISABETE GOMES PEREIRA**, de que no dia **30/11/2022 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: [www.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.com.br), pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **07/12/2022**, no mesmo horário, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (art. 891 do CPC), referente aos imóveis penhorados e avaliados: **01) Prédio situado na Rua Visconde de Inhaúma nº 99 (antigo nº 71) – Centro, Rio de Janeiro**. Procedo à avaliação indireta do bem, à luz do Aviso 02/2016 da CCMVC. DO IMÓVEL: Medindo 246 metros quadrados de área edificada, idade 1988. O imóvel confronta no lado direito com o número 95 do Hotel São Francisco, ali existente, e pelo lado esquerdo com o imóvel, que também não consta a numeração no logradouro, mas conforme o RGI seria o nº 101 da Rua Visconde de Inhaúma, onde há uma placa de aviso de aluguel. Aparentemente o imóvel possui três pavimentos e sua fachada é revestida em mármore verde escuro polido, num prolongamento da fachada do hotel acima identificado, e dois vãos fechados, tipo janelas, em vidro temperado inteiriço. Não há acesso ou porta de entrada e pelo vidro dos vãos se percebe que anteriormente o imóvel se comunicava com o hotel, ao qual se integrava, mas tal comunicação foi fechada com alvenaria, havendo necessidade de obras de readequação. Na parte superior, a fachada é composta aparentemente por esquadrias de alumínio e vidro escurecido. Dada a modalidade de avaliação, não houve como identificar e caracterizar o estado do imóvel internamente. DA LOCALIZAÇÃO: O imóvel está localizado na Rua Visconde de Inhaúma, quase esquina com a Avenida Rio Branco, próximo à Praça Mauá e ao Porto Maravilha. O logradouro é composto por prédios com escritórios, agências bancárias e comércio diversificado, de fácil acesso contando com três estações do VLT e a proximidade das estações Uruguaiana e Presidente Vargas do Metrô Rio, além de várias linhas de ônibus que trafegam pela Avenida Presidente Vargas. A região é servida de rede de distribuição de água, telefonia e energia elétrica. A Rua Visconde de Inhaúma, porém, tem sofrido com o fenômeno de invasões e ocupações sociais em imóveis desocupados decorrente do esvaziamento do Centro do Rio de Janeiro, aprofundado pela pandemia da COVID-19. DA **AVALIAÇÃO**: Ante o exposto, baseado em método comparativo com a metragem de imóveis da região, avalio de forma indireta o bem em questão, nas condições acima descritas, no valor total de **R\$1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 7º Ofício do RI, sob a matrícula 49970, em nome do 2º e 3º Devedores, onde consta penhora da

presente ação e existência da ação; Penhora determinada pela 40<sup>avc</sup>, ação de execução proposta pelo Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário; Duas Penhoras determinadas pela 12<sup>avfp</sup>, execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro; Penhora determinada pela 26<sup>a</sup> vara trabalhista, processo 01014107820175010026; Penhora determinada pela 21<sup>a</sup> vara trabalhista, processo 0101160920165010021; Penhora determinada pela 36<sup>a</sup> vara trabalhista, processo 0100665320185010026. Conforme certidão de situação fiscal imobiliária há débitos de IPTU (inscrição n<sup>o</sup> 03326170) no valor de R\$ 491.032,75, mais acréscimos legais. Há débitos referente a taxa de incêndio no valor total de R\$ 900,07; **02) Prédio situado na Rua Teófilo Otoni, 90, Centro, Rio de Janeiro**, com 238m<sup>2</sup>. PRÉDIO: Construído de 1938 em concreto armado e alvenaria de tijolos, sob pilotis, tipo "sobrado" aparentemente com dois andares. Pela fachada verifiquei que no 1<sup>o</sup> andar (térreo) há portas de ferro e, no 2<sup>o</sup> andar, 03 (três) portas de madeira grandes com estreita sacada, protegida por grades de ferro decoradas. Paredes externas aparentam infiltrações e demonstram a falta de manutenção da pintura. REGIÃO: Localizada na parte Central da cidade do Rio de Janeiro, em rua calçada, com circulação próxima de transporte público (ônibus, VLT, táxi, metrô), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto. Nas proximidades, há vários imóveis fechados, com circulação reduzida de pessoas, em decorrência do esvaziamento do Centro, agravado pela pandemia da COVID-19. ISTO POSTO, **AVALIO** o imóvel em **R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 7<sup>o</sup> Ofício do RI, sob a matrícula 43030, em nome do 2<sup>o</sup> e 3<sup>o</sup> Devedores, onde consta penhora da presente ação e existência da ação; Penhora determinada pela 40<sup>avc</sup>, ação de execução proposta pelo Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário; Penhora determinada pela 26<sup>a</sup> vara trabalhista, processo 01014107820175010026; Penhora determinada pela 21<sup>a</sup> vara trabalhista, processo 0101160920165010021; Penhora determinada pela 36<sup>a</sup> vara trabalhista, processo 0100665320185010026. Conforme certidão de situação fiscal imobiliária há débitos de IPTU (inscrição n<sup>o</sup> 01312313) no valor de R\$ 7.584,26, mais acréscimos legais. Há débitos referente a taxa de incêndio no valor total de R\$ 900,07. *Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN.* As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e Taxas serão anexados nos autos. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro [www.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.com.br), e, no site [sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://sindicatodosleiloeirosrj.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2<sup>o</sup>, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma ([www.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.com.br)), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATACÃO:** Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado,

verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. **Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal/integral e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ.** **DO PAGAMENTO PARCELADO** (artigo 895 do NCPC): Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e anexado nos autos. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E DE SEU PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel, a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário INTIMADOS por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos treze dias do mês de outubro de dois mil e vinte e dois. Eu, Maria Alice Gomes Massoni da Costa, responsável pelo expediente, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Sandro Lucio Barbosa Pitassi – Juiz de Direito.