

JUIZO DE DIREITO DA 29ª 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 por GENERALI DO BRASIL COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS que move em face de CONSTRUTORA BULHOES CARVALHO FONSECA e OUTROS (processo nº 0022414-14.2005.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MARCOS ANTÔNIO RIBEIRO DE MOURA BRITO, Juiz de Direito na vigésima nona vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MASSA FALIDA DE CONSTRUTORA BULHOES DE CARVALHO DA FONSECA LTDA, CELSO BULHOES CARVALHO DA FONSECA, TEREZA DE ALMEIDA MAGALHAES BULHOES CARVALHO DA FONSECA, PEDRO BULHÕES DE CARVALHO DA FONSECA, MARIA CLARA BULHÕES DE CARVALHO DA FONSECA, CELSO SUCKOW DA FONSECA e s/m ALINE DE QUEIROZ DE SANT'ANNA**, que no dia **23/11/2022 às 14:30h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30/11/2022**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE ONLINE”**, o imóvel: **Apartamento 602, situado na Rua Bambina, 60, Botafogo, Rio de Janeiro**, localizado de frente para a rua, com dois quartos e uma vaga de garagem, varanda e dependências de empregada, com 111m2 de área construída. PRÉDIO: Construção datada de 1995, utilizada para fins residenciais, com dois elevadores, interfone, salão de festas, sauna e portaria com porteiro. DA REGIÃO: Localiza-se na zona sul do Rio de Janeiro e encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transporte coletivo. METODOLOGIA: Foi utilizado o método comparativo direto de danos de mercado imobiliário na região, nesta data, para ser encontrado o valor médio do metro quadrado no local. **Avalio** o imóvel acima, em R\$ 1.200.000,00 (323.860,42 ufr's), **que atualizada nesta data monta em R\$ 1.325.074,89 (um milhão, trezentos e vinte e cinco mil e setenta e quatro reais e oitenta e nove centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula 45468, onde consta: R.3 - Escritura de Compra e Venda em favor da 1ª Devedora; R.9 – Escritura de Promessa de Compra e Venda em favor do Devedor Celso Sukow da Fonseca caso pelo regime de separação total e absoluta de bens com Aline de Queiroz de Sant'anna; R.14 – Hipoteca a favor da Credora Generali; R.17 – Penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (1963345-2) – não há débitos até o momento; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 8538290) – não há débitos até o momento; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – não há débitos até a presente data. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado 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.rodrigocostaleiloeiro.com.br, e, no site sindicatodosleiloeirosrj.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, 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.rodrigocostaleiloeiro.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). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e/ou anexado nos autos, a qual será submetida ao juízo. 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 (na forma de pagamento a vista e parcelado), 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, Rio de Janeiro, aos treze dias do mês de outubro de dois mil e vinte e dois. Eu, Luciane Cardoso Duarte, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Marcos Antônio Ribeiro de Moura Brito – Juiz de Direito.