

**Estado do Rio de Janeiro**  
**PODER JUDICIÁRIO**

JUIZO DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA  
COMARCA DA CAPITAL – RJ  
(Avenida Erasmo Braga, nº 115, 7º andar, Lamina Central, Centro, RJ)  
[cap07vemp@tjrj.jus.br](mailto:cap07vemp@tjrj.jus.br)

Falência de CONSTRUTORA BULHÕES DE CARVALHO FONSECA S.A.,

EDITAL de 1º, 2º e 3º LEILÕES ELETRÔNICOS e INTIMAÇÃO, com prazo de 15 (quinze) dias, extraído dos autos da Falência de CONSTRUTORA BULHÕES DE CARVALHO FONSECA S.A., processo nº 0120915-37.2004.8.19.0001, na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, aos que o presente **EDITAL DE LEILÃO**, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à **Massa Falida**, na pessoa do Administrador Judicial PH ALVES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, representada por Dr. PEDRO HENRIQUE ALVES, OAB/RJ nº 66.565, aos **Credores Hipotecários**, BANCO SANTANDER S.A., ao proprietário do foro ESTADO DO RIO DE JANEIRO, LUCIA PORTO DA SILVA, administradora da Enfiteuse SILVA PORTO, e demais **Credores e Terceiros Interessados**, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br), a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o **Primeiro Leilão**, em **22/07/2026**, a partir das **11,00h**, pelo valor da **avaliação** e, não havendo licitantes, estará reaberto para lances, encerrando-se o **Segundo Leilão** na data de **29/07/2026**, a partir das **11,00h**, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação e não havendo licitantes, estará reaberto para lances, encerrando-se o **Terceiro Leilão**, na data de **05/08/2026**, a partir das **11,00h**, **por qualquer preço**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matrícula nº 19 da JUCERJA, devidamente credenciado no TJRJ, tel.: (21) 2524-0545, 2220-4217 e 99954-2464, e-mail: [depaula@depaulaonline.com.br](mailto:depaula@depaulaonline.com.br), para serem apreçados e vendidos os bens descritos e avaliados às fls. 6021/6022, constituídos de: **01) Lote de Terreno nº 04, do PA 28.458, com frente para Avenida Menezes Cortes, antiga Grajaú-Jacarepaguá, RJ** desmembrado dos prédios 529 e 545, na freguesia do Engenho Novo, medindo 48,40m de frente, pelo alinhamento projetado pelo PAA 5611 para abertura da Avenida Menezes Cortes, antiga Grajaú- Jacarepaguá; 48,40m de fundos, 300,00m de ambos os lados. Da frente à Avenida Menezes Cortes e confronta à direita, esquerda e fundos com terrenos da Cia. Brasileira de Imóveis. **Matriculado** no 1º Ofício do Registro de Imóveis da Capital/RJ sob o nº 20.726. Consta na **R-3 PENHORA** determinada pelo juízo da 11ª Vara Cível da Capital, conforme Termo de Penhora de 16/09/2007. Consta na **AV-5 INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula determinada nestes autos. **Avaliação: R\$700.000,00** (setecentos mil reais); **02) Apartamento 1005,**

**com dependências na cobertura do Condomínio do Edifício Fabio Ribeiro de Oliveira, situado na Rua Pinto Guedes, nº 140, Tijuca, Rio de Janeiro, RJ**

(onde existiam os prédios 136 e 142 demolidos), com a fração ideal de 14.001/953758 do respectivo terreno e com direito a **duas vagas** para estacionamento para veículos, de uso indiscriminado, cada vaga com a fração ideal de 792/953758 do terreno (Lote 1 do P.A. nº 43.115), confrontando à direita com o nº 146 da Rua Pinto Guedes, nos fundos com o nº 132, com parte do lote 128, ambos da Rua Pinto Guedes, parte dos fundos do lote junto e depois do nº 125 da Rua Garibaldi, com terreno da Rua Amoroso Costa nº 26 e com o prédio nº 116 da Rua Marechal Trompowsky, e pelo lado esquerdo com o nº 132 da Rua Pinto Guedes. **Matriculado** no 11º Ofício do Registro de Imóveis da Capital sob o nº 98.673. Consta na **R-6 HIPOTECA** a favor de BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A – BANESPA. Consta na **AV-7 CESSÃO FIDUCIÁRIA** onde a proprietária BULHÕES CARVALHO DA FONSECA deu e garantia complementar do empréstimo concedido ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A – BANESPA, em Cessão Fiduciária, todos os direitos creditórios decorrentes da alienação ou promessa de alienação do empreendimento ou de cada uma de suas unidades. Consta na **AV-10 CONTRUÇÃO** ficando averbada a construção do apartamento objeto desta matrícula, para o qual foi concedido o “habite-se” em 02/08/1996. Consta na R-17 PENHORA determinada pelo Juízo da 12ª. Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, nos autos da ação de Execução Fiscal nº 2005.120.031793-0, movida por MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A. Consta na **R-18 PENHORA** determinada pelo juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da comarca da Capital, nos autos da execução fiscal nº 2008.001.201232-9 movida por MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A. Consta na **AV-19 INDISPONIBILIDADE** determinada nestes autos. Consta na **R-20 PENHORA** determinada pelo juízo da 25ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos do processo nº 0124387-12.2005.8.19.0001 (2005.001.126167-3), movida por CONDOMINIO DO EDIFÍCIO FABIO RIBEIRO DE OLIVEIRA, em face de RICARDO NEVES LOPES e VANIA SUELI BUAS LOPES. Consta na **R-21 PENHORA** determinada pelo juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da comarca da Capital, nos autos da execução fiscal nº 0122892-78.2015.8.19.0001 movida por MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A. Inscrito na **Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro** sob o nº 2009911-5, C.L. 07939-2, **onde consta a área edificada de 165m².** **Avaliação: R\$680.000,00** (seiscentos e oitenta mil reais);

**03) Apartamento 707, do Condomínio do Edifício Fabio Ribeiro de Oliveira, situado na Rua Pinto Guedes, nº 140, Tijuca, Rio de Janeiro, RJ**

com a fração ideal de 10.591/953758 do respectivo terreno e com direito a **uma vaga** para estacionamento de veículo, de uso indiscriminado, com a fração ideal de 792/953758 (Lote 1 do P.A. nº 43115) do terreno confrontando à direita com o nº 146 da Rua Pinto Guedes, nos fundos com o nº 132, com parte do lote 128, ambos da Rua Pinto Guedes, parte dos fundos do lote junto e depois do nº 125 da Rua Garibaldi, com terreno da Rua Amoroso Costa nº 26 e com o prédio nº 116 da

Rua Marechal Trompowsky, e pelo lado esquerdo com o nº 132 da Rua Pinto Guedes. **Matriculado** no 11º Ofício do Registro de Imóveis da Capital sob o nº 98.648. Consta na **R-6 HIPOTECA** a favor de BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A – BANESPA. Consta na **AV-7 CESSÃO FIDUCIÁRIA** onde proprietária BULHÕES CARVALHO DA FONSECA deu e garantia complementar do empréstimo concedido ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A – BANESPA, em Cessão Fiduciária, todos os direitos creditórios decorrentes da alienação ou promessa de alienação do empreendimento ou de cada uma de suas unidades. Consta na **AV-10 CONTRUÇÃO** ficando averbada a construção do apartamento objeto desta matrícula, para o qual foi concedido o “habite-se” em 02/08/1996. **AV-17 INDISPONIBILIDADE** determinada nestes autos. Inscrito na **Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro** sob o nº 2009928-9,C.L. 07939-2, **onde consta a área edificada de 84m².** **Avaliação: R\$680.000,00** (seiscentos e oitenta mil reais); **Os imóveis serão alienados livre de todos os ônus, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante nos termos do art. 908 do CPC e por se tratar de aquisição originária.** Edital na íntegra no Cartório, publicado no site [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br) e no site [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br), ficando os falidos e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **NOTA: CASO VENHAM VENHAM A SER DISCUTIDAS AS TITULARIDADES DOS IMÓVEIS, ELES SERÃO EXCLUÍDOS DO LEILÃO SIMULTÂNEO NAS DATAS DE SUAS REALIZAÇÕES, CONFORME DECISÃO DE ID 7402.** **Regras de Participação On- line:** **1)** Realizar cadastro prévio no site: [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br), sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site dos leiloeiros); **2)** Aceitar os termos e condições do contrato; **3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e **4)** Instalar proteção antivírus e *firewall* e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões. **5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irrevogável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico. **6)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. **7)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. **8)** Para que todos os “Usuários” interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o “Usuário” que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **Condições Gerais da Alienação:** **A)** O bem objeto da alienação estará livre de qualquer ônus, não havendo sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive os débitos de Condomínio, IPTU, Taxas e demais existentes de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, devendo todos os créditos

vir a ser habilitados nos autos e suportados com as forças da massa, conforme art. 141, inciso II da Lei nº 11.101/2005; **B)** O bem será alienado mediante as condições ora elencadas e no estado em que se encontra, não sendo aceitas reclamações e desistências posteriores à arrematação; **C) Cientes** os arrematantes que as **dimensões apresentadas** são **simplesmente enunciativas** e reprodução das medidas e das confrontações expressas no assentamento do bem perante o Ofício de Imóveis, portanto, havendo eventual **incorreção nas medidas**, ainda que a diferença encontrada **exceda a 1/20** (um vigésimo) da área total, **não caberá ao arrematante**, por renúncia tácita ao direito de **perquirir redibitoriamente** ou de maneira equivalente, o complemento da área, a resolução do contrato, o abatimento do preço ou qualquer espécie de indenização; **D)** A partir da data da arrematação todas as despesas, em especial os tributos, as cotas condominiais e as despesas com segurança do imóvel (quando existentes) passarão a ser de inteira responsabilidade do respectivo arrematante; **E)** Ficam cientes os interessados que a arrematação será à vista ou a prazo de até **sete dias** mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista, e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido; **F)** Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente às despesas com o processamento do leilão; **G)** O saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão e, se for o caso, o valor das despesas do leilão deduzidas da arrematação, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED; A conta corrente do Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Para conhecimento geral é

expedido o presente edital que será publicado e afixado no local de costume na forma da lei. Rio de Janeiro, aos trinta dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e seis. MARIA LUCILIA DE SOUZA GERK. Mat. 01-27058, Chefe da Serventia.