

JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Quota Condominial, em fase de cumprimento de sentença, movida pelo **CONDOMINIO DO EDIFICIO VISCONDE DE ALBUQUERQUE** em face de **CARVALHO HOSKEN S.A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**. Terceiro Interessado: **BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES**. Processo nº 0803758-35.2022.8.19.0209, na forma a seguir: **O Doutor MARIO CUNHA OLINTO FILHO, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL - RJ, FAZ SABER** aos que o presente Edital de Leilão e Intimação com prazo de 5 dias virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o Executado, de que **no dia 26/11/2024 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico **www.fabianoayuppleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, telefone 3173-0567, nomeado conforme índice 146073294, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação (**R\$ 10.000.000,00**), ou no dia **28/11/2024 às 12:00 horas, no mesmo portal de leilão eletrônico**, a quem mais der a partir de **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação que passou a ser de R\$ 10.000.000,00**, o imóvel penhorado e avaliado conforme índices 131234374 / 135744144. O valor da execução até setembro de 2024 é de R\$ 546.993,72.

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: “AVENIDA SERNAMBETIBA Nº 3.600 APARTAMENTO 2.202 do BLOCO VI, com fração de 550/20.000 da quota de 1/6 do respectivo terreno, com direito a 8 vagas de garagem. FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ. INSCRIÇÃO NO FRE sob nº 1.415.576-6, CL nº 9133-0. CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES: Terreno medindo 114,00m de frente pela Avenida Sernambetiba e mais 7,80m em curva interna subordinada a um raio de 5,00m, concordando com o alinhamento da Avenida "A" (Pista A), por onde mede 8,80m em reto mais 6,50m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m mais 19,70m em curva externa subordinada a um raio de 14,00m mais 6,50m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m mais 63,00m em reta mais 9,70m em curva interna subordinada a um raio de 30,00m mais 61,50m em reta mais 2,80m em curva externa subordinada a um raio de 30,00m mais 6,80m em curva interna subordinada a um rato de 5,00m concordando com o alinhamento da rua "B" por onde mede 26,50m em reta, configurando com a anterior um angulo interno, mais 5,97m, configurando com a anterior um angulo obtuso externo limitando com a área destinada a escola mede: 19,63m, configurando com a anterior um ângulo obtuso interno, mais 20,09m configurando com a anterior um angulo obtuso externo, mais 52,76m alargando o terreno, configurando com a anterior um angulo reto, mais, 20,09m configurando com a anterior um angula reto, mais 19,63m, configurando com a anterior um angulo obtuso externo, voltando ao alinhamento da rua "B", mede 14,00m, configurando com a anterior um angulo obtuso interno, mais 18,80m, configurando com a anterior um angulo obtuso interno, mais 31,50m configurando, com a anterior um angulo obtuso externo mais 6,80m em curva interna subordinada a um raio de 5,00m configurando com o alinhamento da Avenida "A" (Pista A) por onde mede 4,10m em curva externa subordinada a um raio de 30,00m mais 87.30m em reta mais 33,25m em curva externa subordinada a um raio de 30,00m mais 34,50m em reta mais 8,40m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m mais 22,40m em curva externa subordinada a um raio de 14,00m mais 13,10m em curva interna subordinada a um raio de 4,50m concordando com o alinhamento do PMA n2 9.203 da Avonida Canal de Marapendi nos fundos pelo alinhamento do PAA nº 9.203 da Avenida Canal de Marapendi nos fundos pelo alinhamento do PA nº 9.203 da Avenida Canal de Marapendi mede 114,39m em

curva interna subordinada a um raio de 966,12m mais 77,45m em reta, 365,46m a direita onde confronta com o imóvel da CONJAP-Construtora Japuranan S/A, ou sucessores.”. **Inscrição Municipal nº 1.415.576-6. LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL: AVENIDA LUCIO COSTA nº 3600, bloco 6, aptº 2202- BARRA DA TIJUCA - RJ. O terreno encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no cartório do 9º. RGI (capital), tudo conforme certidão digitalizada que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse laudo. DO EDIFÍCIO: com 27 pavimentos, com direito a 8 vagas na garagem, corresponde fração de 550/20.000 do terreno, matrícula número 187.150 do Registro de Imóveis do 9º Ofício da Capital do Estado do Rio de Janeiro. DA DESCRIÇÃO: O apartamento tem 1253m² de área e fica na cobertura. O Edifício contém piscina, quadra, sauna, academia, estacionamento aberto, fica a poucos metros da praia e tem aproximadamente quarenta e cinco anos de construção. Informo a Vossa Excelência que compareci ao local a fim de realizar a avaliação direta do imóvel, mas este encontra-se desocupado e trancado, segundo informação do porteiro Marcelo, razão pela qual apresento a V.Exª. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA tendo como parâmetro a área edificada constante no espelho do IPTU. AVALIAÇÃO CONFORME DETERMINAÇÃO DO DESEMBAGADOR DOUTOR LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO: R\$ 10.000.000,00 (DEZ MILHÕES DE REAIS)”** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 187.150) do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.38-HIPOTECA:** Fica registrada a HIPOTECA DE 1º GRAU do imóvel dada por CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES em favor BANCO BNDES; **AV.39-ADIAMENTO:** Fica averbado o adiamento ao registro 38, para constar a inclusão de 3 novas unidade na garantia hipotecária; **AV.40-ADIAMENTO:** Fica averbado o adiamento ao registro 38, para constar a inclusão de 4 novas unidades na garantia hipotecária; **AV.41-ADIAMENTO:** Fica averbado o adiamento ao registro 38, para constar que as partes concordaram em reescalonar a dívida do contrato, sem intenção de novar. A devedora pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, confessa dever ao credor, como dívida certa, exata exigível, quantia de R\$ 81.360.173,42, correspondente ao saldo devedor total do contrato, que acordam a alteração do esquema da cláusula de amortização, a devedora compromete-se a liquidar no dia 15 de fevereiro de 2030, com a última prestação de amortização, todas as obrigações decorrentes do contrato, conforme aditado, que as partes estabelecem a alteração da cláusula de Juros; que em face do acordo ora firmado entre o credor e a devedora, resolvem suspender o pagamento das parcelas de principal e dos juros remuneratórios dos Subcreditos A, B e C do contrato, por 06 meses, no período compreendido entre 28 de abril de 2020 e 28 de outubro de 2020, sem alteração do termo final do prazo de amortização e sem alteração da taxa de juros, e que para assegura o pagamento de quaisquer obrigações decorrentes do contrato e deste aditivo, a Interveniente Rio 2 Shopping Ltda dá ao BNDES em complemento as garantias o imóvel matriculado com o nº 124824; **AV.42-ADIAMENTO:** Fica averbado o adiamento ao registro 38, para constar que todas as cláusulas do que não colidiram com que se estabelece neste aditivo, mantidas as garantias convencionadas no referido contrato pelas demais clausulas e condições constantes do título; **R-43 - PENHORA:** Penhora determinada pelo MM. Juízo dos presentes autos. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, imóvel não foreiro, possui débitos de IPTU no valor de R\$ 361.670,26, mais acréscimos legais. Segundo a Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro há débitos referentes a taxa de prevenção e extinção de incêndios no valor de R\$ 940,27, mais acréscimos legais. O edital será publicado com pelo menos 5 (cinco)

dias corridos de antecedência do leilão (primeiro leilão), com fixação no local de costume no fórum e publicação, na íntegra, na rede mundial de computadores, no sítio deste leiloeiro público: www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, e pelo menos uma vez (no máximo de três) em jornal de ampla circulação (artigo 887, do NCPC). Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do NCPC. Na forma do artigo 892, *caput*, do NCPC, está autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado (em até 24 horas), com a complementação no prazo de 15 dias. Na hipótese de pagamento com complementação, fixa-se sobre o pagamento inicial (e como garantia) caução de 10% na forma do artigo 885 do CPC, que será perdida no caso de não implemento total do preço. Com o pagamento integral (artigo 901, do CPC), será extraída a Carta de Arrematação e de imissão na posse imediatamente, em favor do arrematante. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC) OU SE ADMITIRÁ REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSTAR O LEILÃO. NA HIPÓTESE DE REMIÇÃO, COM PAGAMENTO APÓS O INÍCIO DOS TRABALHOS DO LEILOEIRO, COM A APRESENTAÇÃO DAS DATAS PARA AS PRAÇAS, HAVERÁ O EXECUTADO QUE DEPOSITAR O VALOR DA DÍVIDA, MAIS A COMISSÃO ABAIXO APONTADA, E O VALOR DAS DESPESAS, SOB PENA DE SE PROSSEGUIR COM O LEILÃO, EVITANDO-SE NOVA EXECUÇÃO NOS PRÓPRIOS AUTOS DESSES VALORES, NA FORMA DO ARTIGO 515, V, DO NCPC. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, nos termos do artigo 24, do Decreto 21.891/32, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação, salvo se isso representar valor maior do que o da própria dívida, hipótese na qual a comissão será de 1,25% sobre o valor da avaliação. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas até as forças do preço obtido com a venda, na forma do artigo 908, do CPC. A sub-rogação das *propter rem* é extraconcursal, ou seja, é realizada antes de qualquer concurso de credores, já que a sub-rogação é considerada forma de pagamento em substituição. Ou seja: ao se vender um bem com dívidas *propter rem*, em verdade ele não vale o valor da avaliação, mas sim esse menos os das referidas dívidas. Assim, fosse por conta da sub-rogação, fosse por conta de venda descontados os seus valores, nenhuma diferença existiria, sendo certo que o patrimônio (força da venda ou preço) seria exatamente o mesmo. Após a solução das *propter rem* (e eventual concurso entre elas), segue-se o eventual concurso entre outros créditos. O arrematante EM HIPÓTESE NENHUMA restará obrigado perante terceiros a pagar dívidas do imóvel (salvo as posteriores à arrematação ou imissão) ou do executado. A aquisição será considerada ORIGINÁRIA (o que não necessariamente faz com que se transmute a natureza do direito arrematado). Embora possa haver auxílio deste Juízo, o ônus para baixar registros e averbações de penhoras, arrestos, indisponibilidades ou qualquer outro gravame na matrícula, promovida por outro Juízo, é do arrematante. Caso existam dívidas *propter rem* (sub-rogáveis), do preço pago pelo arrematante as mesmas poderão ser quitadas diretamente por ele. O arrematante depositará o total de seu lance, nas formas já descritas, cabendo em 15 dias apresentar certidões dos débitos atualizados, para que o juízo defira o levantamento parcial da

quantia necessária à quitação, sobre o seu próprio depósito, cabendo a ele a quitação por meios próprios. No caso de proposta de aquisição parcelada, nos termos do artigo 895, do NCPC, a mesma deverá constar NOS AUTOS ANTES da respectiva praça, cabendo, de qualquer forma, o pagamento de comissão ao leiloeiro. Fixa-se, na forma do artigo 885, do NCPC, como garantia a caução equivalente a 10% do valor do lance. No caso do lance se sagrar vencedor, o bem arrematado restará sob hipoteca legal até a integralização do preço, sendo que eventual inadimplência importará nas providências do artigo 895, § 5º, do NCPC, sem prejuízo da responsabilidade de arcar o arrematante com as custas para novo leilão (artigo 93, do NCPC, analogicamente), perda da caução e proibição de participar de outras praças. No caso de não ocorrer sequer a integralização do depósito inicial (25% ou mais, confirme a proposta), será dado como insubsistente o lance e proclamado vencedor o que tiver ofertado o mais alto anterior (e assim sucessivamente). Na hipótese de desistência sem justificativa ou não implemento do preço no caso de lance direto, sem prejuízo da perda da caução, o arrematante arcará com as custas para novo leilão (artigo 93, do NCPC, analogicamente) e restará proibido de participar de outras praças. Caso não ocorra sequer o valor dos 30% iniciais, poderá ser dado como insubsistente o lance e proclamado vencedor o que tiver ofertado o mais alto anterior (e assim sucessivamente). Verificada a hipótese de dolo, o valor a ser pago pelo lançador que se sagra vencedor após declarada a insubsistência será o maior ofertado até o início da insuflamento artificial do preço, caracterizado pela ausência de lances de outros licitantes e a disputa unicamente com o lançador desclassificado. Em qualquer caso no qual houver indícios de participação fraudulenta, simulada ou combinada com o executado, patrono, ou terceiro, com o nítido propósito de prejudicar o ato judicial, haverá a extração de peças para investigação do crime a que trata o artigo 359, do Código Penal, para o Ministério Público. No caso do exequente pretender lançar, se for o único credor, não está obrigado a exhibir o preço, observada a regra do artigo 892, § 1º, do NCPC. Contudo, não sendo, deverá pelo menos depositar os valores integrais dos demais créditos. E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado e afixado no local de costume, **ficando os devedores intimados dos Leilões se não encontrados, suprida assim a exigência do inciso I e parágrafo único do artigo 889 do Código de Processo Civil.** Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos doze dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, LUCIANE SAINTIVE BARBOSA. CHEFE DA SERVENTIA - Mat. 10-17434, o fiz digitar e subscrevo. **Doutor MARIO CUNHA OLINTO FILHO, JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL - RJ**