

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 40ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115, Salas 304, 306 e 308 B – CEP: 20020-903, Castelo/RJ.
Tel. 3133-2992 e-mail: cap40vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE, E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (**ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - Único**), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta por **Ação de Execução de Título Judicial proposta pelo ESPÓLIO DE MARIA ADELE PALVARINI E OUTROS em face de MARIA CLARA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA, CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A, CELSO BULHÕES CARVALHO DA FONSECA, LUIZ CARLOS BULHÕES CARVALHO DA FONSECA e CELSO SCKOW DA FONSECA, Processo nº. 0152691-26.2002.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. ADMARA SCHNEIDER - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, especialmente a **MARIA CLARA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA, CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A, CELSO BULHÕES CARVALHO DA FONSECA, LUIZ CARLOS BULHÕES CARVALHO DA FONSECA e CELSO SCKOW DA FONSECA, na forma do Art. 889, Inciso I e V do CPC**, de que no dia **10/11/2025** a partir das 12:30 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, com término às 12:50 horas, através da **Plataforma de Leilões Online - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido a Av. Erasmo Braga, nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 2220-0863, correio eletrônico – **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **13/11/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** pela melhor oferta, a partir de **60% do valor da Avaliação**, com observância do art. 843 e §§ 1º e 2º do CPC, o imóvel penhorado às fls. 487 - INDEX 565- Termo da Penhora; descrito e avaliado às fls. 1.354/1.355, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** No dia 05 de junho de 2023, às 13h, compareci ao endereço indicado e tendo encontrado o imóvel fechado, procedi à avaliação indireta, nos moldes no Aviso CCM/VC/CP 02/2016, tendo deixado cópia do mandado com meu telefone na portaria, não sendo estabelecido qualquer contato até a presente data. Trata-se de imóvel localizado na **RUA EDUARDO GUINLE, 40, APARTAMENTO 502 - BOTAFOGO**, Rio de Janeiro, na tipologia apartamento, com inscrição municipal 1.427.890-7 e matrícula no RGI 3o Ofício 13.689, medindo 67m2, de frente, tendo 1 quarto, sala, cozinha, varanda, 1 banheiro social, área de serviço com 1 banheiro de serviço, com 1 vaga de garagem. O prédio, datado de 1981, está bem conservado, tem portaria 24h, 2 elevadores, 1 playground com salão de festas. A Rua Eduardo Guinle é uma rua bem residencial, arborizada, tranquila, porém próxima (transversal) a ruas mais movimentadas, servidas fartamente de comércio, serviços, transportes, inclusive metrô. Diante do exposto, com base no método comparativo de amostras semelhantes, avalio o bem em R\$ 837.500,00, equivalente a 193.288,5596 Ufr's, que atualizado na data da expedição do presente edital, corresponde ao valor de **R\$ 918.500,00 (Novecentos e dezoito mil e quinhentos reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 03º Registro Geral de Imóveis, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 13.689, assim descrito: Apartamento 502, com direito a uma vaga na garagem, em local indeterminado, nos pavimentos a ela destinados, do Edifício a ser construído sob o nº 40 da Rua Eduardo Guinle, na freguesia da Lagoa e correspondentes frações ideais de 9617/685.633 e 3.650/685.633, do respectivo terreno, constando no ato **AV – 5 CONSTRUÇÃO**: O apartamento desta matrícula teve sua construção concluída, sendo o habite-se concedido em 24/03/1980. RJ, 14/04/1980; **R-17 DOAÇÃO**: Adquirente: MARIA CLARA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA, brasileira, separada judicialmente, professora, portadora da carteira de identidade nº 04076272-6, IFP, CPF 834.104.737-34, residente nesta cidade. TRANSMITENTE: CELSO BULHÕES CARVALHO DA FONSECA, brasileiro, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 7.177-D, expedida pelo CREA, CPF nº 019.854.777-34, casado pelo regime da comunhão de bens com TERESA DE ALMEIDA MAGALHÃES BULHÕES CARVALHO DA FONSECA, residentes e domiciliados nesta cidade. RJ, 17/06/2003; **R-18 HIPOTECA DE 1º GRAU**: Sendo **CREDOR** o Banco Itaú, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 e **DEVEDOR** CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A, CNPJ nº 33.070.244/0001-08. INTERVENIENTES DOADORES DE GARANTIA: MARIA CLARA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA, já qualificada. RJ, 17/06/2003; **R-19 HIPOTECA DE 2º GRAU**: Sendo **CREDOR** o Banco Itaú, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 e **DEVEDOR** CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A, CNPJ nº 33.070.244/0001-08. INTERVENIENTES DOADORES DE GARANTIA: MARIA CLARA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA, já qualificada. RJ, 17/06/2003; **R-20 HIPOTECA DE 3º GRAU**: Sendo **CREDOR** o Banco Itaú, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 e **DEVEDOR** CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A, CNPJ nº 33.070.244/0001-08. INTERVENIENTES DOADORES DE GARANTIA: MARIA CLARA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA, já qualificada. RJ, 17/06/2003; **R-21 – PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 24/09/2013.

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1427890-7. Área edificada de 67m2.
- Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, não apresenta débito de IPTU.
- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº 1860506-3, onde não apresenta débito;

- Caso haja débito de condomínio, será informado no momento do pregão;

- A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter "AD-CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

- **Condições de Venda:** O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - **site - www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, 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 do Leiloeiro); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O pagamento será através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos 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, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro. Autorizo, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados e o transporte dos bens móveis ao depósito próprio, mediante a assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visita deste pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação.

- Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que no adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I, II, V e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

- E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, e no Jornal de grande circulação, na forma do Art. 887 § 2º e 3º do CPC.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 02 dias do mês de outubro do ano de 2025. Eu, Paulo Roberto Cortez Rosa – Chefe da Serventia, matrícula nº. 01/14.822, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Admara Schneider – Juíza de Direito.