



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
Avenida Luís Carlos Prestes, s/nº, 2º Andar, Barra da Tijuca, RJ.
Telefone: 3385-8779
E-mail: btj01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0003646-37.2001.8.19.0209) proposta por Espólio de AUGUSTO CESAR HENRIQUES contra CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, na forma abaixo:

O DR. ARTHUR EDUARDO MAGALHAES FERREIRA, Juiz de Direito da Primeira Vara Cível Regional da Barra da Tijuca - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, na pessoa de seu representante legal, que dia **17.02.2025, às 12hs:40min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **25.02.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 3096/3097, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 2569 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 2564 - descrito e avaliado às fls. 2957/2974 (em 31/08/2023), com esclarecimentos e ratificação do valor às fls. 3032/3033 (em 28/01/2024).- **LAUDO:** Localização: O imóvel objeto da lide localiza-se à Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 350, Bloco 01, Unidade 1703, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. O Condomínio: O Condomínio é composto por 02 blocos residenciais semelhantes, com 16 (dezesesseis) pavimentos tipo, cobertura e telhado / área técnica. O empreendimento possui pavimento de uso comum. A área de uso comum do empreendimento possui: piscina adulto com deck molhado, piscina infantil, bar na piscina, playground, salão de festas, academia, home cinema, brinquedoteca e um spa com banheira de hidro, ofurô e espaço massagem. O condomínio conta ainda com um projeto de segurança, monitoramento 24h, circuito fechado de TV e segurança perimetral. Nas redondezas temos: o Via Parque Shopping, o Barra Shopping, o Hospital da Unimed, o hipermercado Carrefour, à 1,0 km da Avenida das Américas e à 800m da Avenida Ayrton Senna, locais que possuem uma gama de comércio como, clubes, mercados, postos de gasolina, papelaria, bares, restaurantes, concessionárias etc. A Unidade 1703 do Bloco 01: A Unidade 1703 do Bloco 01, unidade da Autora possui, sala de estar / jantar, sala de TV, 03 lavabos, 04 suítes, 02 copas, cozinha, área de serviço, dependência de empregada, circulação, varanda, terraço descoberto, sauna, piscina e churrasqueira. Totalizando 410m2. **VALOR DO IMÓVEL:** R\$ 3.455.071,92 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, setenta e um reais e noventa e dois centavos), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 3.617.648,31 (três milhões, seiscentos e dezessete mil, seiscentos e quarenta e oito reais e trinta e um centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União**, encontra-se matriculado sob o nº 305053, em nome de Carvalho Hosken S.A Engenharia e Construções; constando ainda da referida matrícula: **(Av-3) – Memorial de Incorporação:** os apartamentos 1701 a 1704 tem dependências no 18º pavimento e que o empreendimento terá 464 vagas de garagem, sendo 189 vagas situadas no 1º subsolo, 179 vagas situadas no 2º subsolo e 96 vagas situadas no pavimento térreo, das quais 53 vagas descobertas situadas no pavimento térreo não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso de visitantes; **(R-16) – Penhora:** 5ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ – Processo nº 0010204-20.2004.8.19.0209, Ação movida por Jorge Soares da Silva em face de Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções; **(R-21) – Penhora:** 4ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca/RJ – Processo nº 0824215-88.2022.8.19.0209, Ação movida por Condomínio do Edifício Península Fit em face de Carvalho Hosken S.A Engenharia e Construções; **constando ainda prenotado** com o nº 2227505, Ofício nº 891/2024 da 5ª Vara Cível de 31/10/2024 (cancelamento de penhora).- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 3126068-0): R\$ 61.736,32 (sessenta e um mil, setecentos e trinta e seis reais e trinta e dois centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3572576-1): R\$ 952,05 (novecentos e cinquenta e dois reais e cinco centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2023; Condomínio: R\$ 219.013,32 (duzentos e dezenove mil, treze reais e trinta e dois centavos), conforme planilha datada de 12/12/2024; Foro (RIP nº 6001.0117761-38): R\$ 11.413,51 (onze mil, quatrocentos e treze reais e cinquenta e um centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2024.- **OBS.:** O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- **Condições Gerais da Alienação:** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet,

deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.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); De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; A arrematação deverá ser à vista, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) 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 do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e três dias do mês de janeiro de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Bianca Orosco Bullaty, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Arthur Eduardo Magalhaes Ferreira - Juiz de Direito.