



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 115 salas 216/218 e 220-C – Centro - RJ
Telefone: 3133-3574
E-mail: cap16vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo nº 0236704-25.2020.8.19.0001 movida por MARCELLINO MARTINS IMOBILIÁRIA S/A e SPE FORTUNA GESTÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA contra BABICA COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA e OUTROS, na forma abaixo:

A Doutora ADRIANA SUCENA MONTEIRO JARA MOURA, Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 05 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente BABICA COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, ESPÓLIO DE JOSÉ FRANCISCO DE ARAÚJO, NADIA BARROS FULCO (inventariante) e MARIA GABRYELA FULCO DE ARAÚJO (coproprietária), para ciência de que no próximo dia **08 de ABRIL de 2026, às 11:00 horas**, no site do leiloeiro, <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na Junta Comercial sob o nº 082, será apregoado e vendido de forma eletrônica (on line) conforme art. 879 inciso II do CPC, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, os DIREITOS AQUISITIVOS (DIREITO E AÇÃO) do bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **14 de ABRIL de 2026**, no mesmo horário e local para a realização do segundo Leilão, quando então a venda será feita a quem maior lance oferecer, acima de 50% da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, os DIREITOS AQUISITIVOS (DIREITO E AÇÃO) do imóvel registrado no 9º RGI, matrícula nº 404.626, descrito e avaliado as fls. 621/622 e ratificado às fls. 639/640: LAUDO DE AVALIAÇÃO: **IMÓVEL: Avenida Henfil nº 25 bloco 2 apto 1605 – Recreio dos Bandeirantes – RJ**. O terreno encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no Cartório do 9º RGI (Capital), tudo conforme certidão digitalizada que instrui os autos supramencionado e, que faz parte integrante desse Laudo. Do Edifício – Com 09 anos construção, com pavimentos, com direito a vaga de garagem de uso indistinto, possuindo área edificada de 82m²; inscrito na matrícula sob o nº 404.626 do 9º RGI e Inscrição imobiliária sob nº 3.329.579-1; Condomínio com denominação de CHOICE RECREIO RESIDENCE com ótima localização, portaria 24 horas, espaço gourmet, churrasqueira, snook bar, piscina, quadra polivalente, sauna, hidromassagem, home office, salão de festas, academia, espaço kids e ateliê infantil. Observação – que esta OJA diligenciando no local, não logrou êxito em vistoriar imóvel. Tomando por base a certidão do IPTU, pesquisa de mercado, bem assim localização do imóvel, área construída, padrão do logradouro, idade do imóvel. Avalio o imóvel objeto da presente avaliação em **R\$ 643.500,00 (seiscentos e quarenta e três mil e quinhentos reais)**. RJ, 19/2/25. Conforme certidão emitida pelo 9º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 404626: Imóvel – Apartamento 1605 do bloco 2 do prédio em construção situado na Av. Henfil nº 25, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta de uso indistinto situada no pavimento de subsolo, acesso, garagem ou uso comum no Setor A e a correspondente fração ideal de 0,2759/100,0000 do respectivo terreno. Proprietária: SPE BARRA BONITA 3 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ nº 16.755.554/0001-39. AV-1 –

Memorial de Incorporação. AV-2 – Afetação. AV-3 – Hipoteca. AV-4 – Retificação ao memorial de incorporação. AV-5 – Construção – habite-se concedido em 10/12/15. AV-6 – Cancelamento – da hipoteca objeto do ato av3, em virtude da quitação dada pelo credor. R -7 – Compra e Venda – em favor de JOSÉ FRANCISCO DE ARAUJO, professor, identidade CNH/DETRAN/RJ 02281313715, CPF nº 117.202.633-53 e sua mulher NADIA BARROS FULCO, administradora, identidade CNH/DETRAN/RJ 02356590671, CPF nº 128.559.444-49, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade e MARIA GABRYELA FULCO DE ARAUJO, brasileira, solteira, maior, administradora, identidade CNH/DETRAN/RJ 04014821328, CPF 127.704.687-58, residente nesta cidade. R-8 – Alienação Fiduciária – feita por José Francisco de Araújo e sua mulher Nadia Barros Fulco e Maria Gabryela Fulco de Araujo, em favor de BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 com sede em Osasco-SP. AV-9 – Cancelamento – da afetação objeto do ato av2. AV-10 – Convenção de Condomínio. R-11 – Arresto – 16ª Vara Cível do RJ, fica registrado o Arresto em 1º grau de ½ dos direitos do imóvel, para garantia da dívida contraída pelo fiduciante Espólio de José Francisco de Araújo, processo 0236704-25.2020.8.19.0001 em epígrafe, valor R\$ 180.464,28 em 27/12/21. AV-12 – Ação de Execução – 4ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca/RJ, processo nº 0005634-29.2020.8.19.0001, fica averbada a existência da Ação de Execução movida por ECIA AMÉRICA SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A, em face de Nadia Barros Fulco e outros, tendo sido atribuído o valor à causa de R\$ 109.635,51. R-13 – Penhora – 16ª Vara Cível do RJ, fica registrada a penhora em 1º grau dos direitos de Metade do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$ 360.928,57, decidida no processo nº 0236704-25.2020.8.19.0001 em epígrafe. AV-14 – Ação de Execução – 7ª Vara Cível de Campo Grande/RJ, processo nº 0005155-48.2020.8.19.0205 fica averbada a existência da Ação de Execução movida por Multiplan ParkShopping e Participações Ltda em face de José Francisco de Araujo e outros, tendo sido atribuído o valor à causa de R\$ 242.95,12. RJ, 05/05/25. R-15 – Penhora – 7ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ, fica registrada a penhora em 2º grau dos direitos de 1/3 do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$ 123.635,53 decidida nos autos da ação movida por Multiplan ParkShopping e Participações Ltda e outros em face de Espólio de José Francisco de Araujo e outros – processo nº 0006823-54.2020.8.19.0205. AV-16 – Ação de Execução – 7ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, fica averbada a Ação de Execução movida por Multiplan ParkShopping e Participações Ltda em face de Espólio de José Francisco de Araujo e outros, tendo sido atribuído o valor à causa de R\$ 356.995,08. RJ 25/11/25. Certidão emitida em 19/01/2026. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 3.329.579-1 consta em aberto o exercício 2026 no valor de R\$ 2.412,00 mais acréscimos legais. Consta Taxa de Incêndio (FUNESBOM), referente ao exercício 2024 no valor de R\$ 168,22 mais acréscimos legais; consta ainda exercícios 2020 a 2022 inscritos em dívida ativa. Débito da execução conforme planilha às fls. 506, em 27/05/2024 no valor de R\$ 611.230,57 mais acréscimos legais.** 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 respectivo preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Art. 130, § único do Código Tributário Nacional. **Em atendimento ao despacho de fls. 706 e em conformidade com o art. 843 do CPC, será vendida a totalidade do imóvel por se tratar de bem indivisível, e resguardada a meação da copropriedária MARIA GABRYELA FULCO DE ARAÚJO, inscrita no CPF nº 127.704.687-58. Consta em decisão de fls. 336: ...que o arrematante ficará responsável pelo pagamento do saldo devedor junto ao credor fiduciário caso o preço da arrematação não seja suficiente para quitar os débitos decorrentes deste feito, de IPTU, de Funesbom, de eventuais penhoras preexistentes que recaiam sobre o bem.** As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, estão anexadas no processo. – Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nestes 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 (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro 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 arrendimento; 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 do CNJ). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuado 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".

Condições do Leilão - A arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC, ou conf. decisão de fls. 649, no prazo de até quinze dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de cartório de 1% até o limite permitido por lei. O lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal**, tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, 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.ius.br ou www.bb.com.br) ou através do escritório do leiloeiro e posteriormente 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 de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) 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. E para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital, que será publicado através do site de leilões on-line: <https://ricartleiloes.com.br> de acordo com o art. 887 § 2º do NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprimindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e quatro dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Vanessa Lisboa Martins, Chefe de Serventia, mat. 01-22146 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra. ADRIANA SUCENA MONTEIRO JARA MOURA - Juíza de Direito.