



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 204/206/208-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2147 / 3133-2400
E-mail: cap07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à RODRIGO PINHEIRO SYM e à SAID SORAYA LIVRAMENTO LOPES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0032802-53.2017.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ABRAM contra RODRIGO PINHEIRO SYM e SAID SORAYA LIVRAMENTO LOPES, na forma abaixo:

A DRA. MARCIA REGINA SALES CARDOSO DE OLIVEIRA, Juíza de Direito da Sétima Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à RODRIGO PINHEIRO SYM e à SAID SORAYA LIVRAMENTO LOPES, que no dia **01.10.2025, às 12hs:10min**, 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 **06.10.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 648 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 611 e 623 - descrito e avaliado às fls. 719/721 (em 16/02/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel: Matrícula no 11º Ofício do RGI sob o nº 20.718 - inscrição na SMF/RJ IPTU nº 0.587.751-9 - Apartamento 201 do edifício situado na Rua Professor Gabizo, nº 343, na freguesia do Engenho Velho, nesta cidade do Rio de Janeiro. Avaliação Indireta cf. autorização do aviso 02/2016 da CCMVCIV. Compareci ao local em 31/01/24, 05/02/24 e 16/02/24 e não tive acesso ao interior do apartamento em razão de ninguém ter atendido nos horários diligenciados; a zeladora do prédio, Sra. Marlene Ferreira, não soube informar quando encontrar a moradora em casa. Utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Descrição do Imóvel: Idade: 1951, Área Edificada: 76m2, Tipologia: Apartamento. Utilização: residencial. Posição: frente. Características: Prédio: Condomínio denominado Edifício Abram, contando com quatro pavimentos. Entrada gradeada, porteiro eletrônico. Não possui garagem nem elevador. Região: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgotos, comércio em geral nas proximidades, serviço de transporte público próximo. Conclusão: Levando-se em conta descrição acima, atribuo ao bem acima descrito o VALOR de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 397.880,68 (trezentos e noventa e sete mil, oitocentos e oitenta reais e sessenta e oito centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 20.718, em nome de Nacib Simão e sua mulher Theresinha Pirazzo Simão, casados pela comunhão de bens; constando ainda da referida matrícula: **(Av-1) – Ônus:** o imóvel foi prometido vender a Maria da Gloria Sebrão, viúva; **(R-2) – Partilha:** Nos termos do formal de partilha extraído dos autos do Inventário de Maria da Gloria Sebrão, assinado aos 15/06/77, foi o *direito e ação* ao imóvel supra, partilhado em favor de Francisco Pereira de Almeida Sebrão Junior, casado com Leda Sebrão; **(R-3) – Adjudicação do Direito e Ação:** De acordo com o Formal de Partilha extraído dos autos do Inventário dos bens deixados por Francisco Pereira de Almeida Sebrão Junior, o direito e ação sobre o imóvel desta matrícula, foi adjudicado à Francisco Eduardo Sebrão, separado consensualmente; **(R-4) – Partilha do Direito e Ação:** De acordo com o Formal de Partilha extraído dos autos do Inventário dos bens deixados por Francisco Eduardo Sebrão, o direito e ação sobre o imóvel desta matrícula, foi partilhado à 1) Gilberto Yuri de Almeida Sebrão, solteiro; 2) Aline de Almeida Sebrão; e, 3) Francisco Pereira de Almeida Sebrão Neto, na proporção de 1/3 para cada um.- Conforme Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos, datada de 10/09/2014, acostada às fls. 242/246 dos autos, consta como Outorgantes Cedentes: 1) Gilberto Yuri de Almeida Sebrão; 2) Aline de Almeida Sebrão; e, 3) Francisco Pereira de Almeida Sebrão Neto; e como Outorgados Cessionários: Rodrigo Pinheiro Sym e Said Soraya Livramento Lopes, ambos solteiros, onde os Outorgantes cedem todos os direitos aos Outorgados na proporção de 75% para o 1º Outorgado e 25% para a 2ª Outorgada.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0587751-9): R\$ 18.512,58 (dezoito mil, quinhentos e doze reais e cinquenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2011 a 2013 e 2016 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2002029-3): R\$ 823,12 (oitocentos e vinte e três reais e doze centavos), referente aos exercícios de 2019 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 ou a prazo de até 15 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 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 sete dias do mês de agosto 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, Bruno Costa Gonçalves da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Marcia Regina Sales Cardoso de Oliveira - Juíza de Direito.