



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA NONA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 210/212/214-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-4477/ 3133-2529
E-mail: cap09vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ROSEMARY BRITO RIBEIRO, por si e como representante legal dos Espólios de HÉLIA CAMPOS RIBEIRO, de CARLOS AUGUSTO CAMPOS RIBEIRO, e de JOSÉ RICARDO CAMPOS RIBEIRO, ao Espólio de CARMEN MARIA RIBEIRO DE PASCHOAL e ao Espólio de SYLVIO MARCIO DE PASCHOAL, na pessoa de sua representante legal SILVANA MARIA DE PASCHOAL, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0245880-72.2013.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANDY contra Espólio de HÉLIA CAMPOS RIBEIRO, Espólio de CARLOS AUGUSTO CAMPOS RIBEIRO e Espólio de JOSÉ RICARDO CAMPOS RIBEIRO, na forma abaixo:

A DRA. FRANÇOISE PICOT CULLY, Juíza de Direito da Nona 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 ROSEMARY BRITO RIBEIRO, por si e como representante legal dos Espólios de HÉLIA CAMPOS RIBEIRO, de CARLOS AUGUSTO CAMPOS RIBEIRO, e de JOSÉ RICARDO CAMPOS RIBEIRO, ao Espólio de CARMEN MARIA RIBEIRO DE PASCHOAL e ao Espólio de SYLVIO MARCIO DE PASCHOAL, na pessoa de sua representante legal SILVANA MARIA DE PASCHOAL, que no dia **14.09.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, pela Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **16.09.2026**, 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 imóvel penhorado conforme fls. 326 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 340 - descrito e avaliado às fls. 349/350 (em 09/09/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Do Objetivo: Esta avaliação destina-se a dar cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 473/2024/MND, expedido pela 9ª Vara Cível da Comarca da Capital. Da Caracterização do Imóvel: Localização: Rua Lauro Muller, nº 26, Apartamento 1001, bairro: Botafogo, cidade: Rio de Janeiro, RJ. Matrícula no 3º RGI: 35.489. Área construída: 39m2. Matrícula no IPTU: 0.351.945-1. Idade: 1961. Tipologia: Apartamento. Utilização: Residencial. Posição: Frente. Da Caracterização da Região e Logradouro: O bairro de Botafogo integra a Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro sendo limítrofe aos afamados bairros da Urca, Flamengo, Laranjeiras, Cosme Velho, Santa Teresa, Humaitá, Lagoa, Copacabana e Leme. Abriga relevantes cartões postais brasileiros tendo a Enseada de Botafogo e ao fundo os morros do Pão de Açúcar e da Urca, além ser dotado de numerosas escolas, hospitais, opções culturais e de entretenimento e ampla malha de transporte urbano. A Rua Lauro Muller situa-se próxima ao shopping Rio Sul, às instalações da UFRJ da Urca e ao túnel de acesso a Copacabana. A região é dotada de recursos de transporte público e infraestrutura de água, esgoto, energia elétrica, telefone, gás encanado e coleta de lixo. Da Diligência: Diligência realizada no dia 16/08/2024 às 13:00 horas, atendida pela Sra. Rosemary da Costa Ribeiro e sua mãe Dona Roseti, idosa com 79 anos. O imóvel objeto da presente avaliação situa-se em edifício de dez andares, com doze apartamentos por andar, dotado de três elevadores, sendo dois já modernizados, e portaria 24 horas. Não possuindo playground, sol da manhã. Situando-se no décimo pavimento tem vista livre para a Enseada de Botafogo, Cristo Redentor e dependências da UFRJ. O apartamento é constituído de uma sala, um quarto, um banheiro e uma cozinha, não dispondo de vaga para veículo e apresenta-se em bom estado de conservação. Da Avaliação: A partir do observado na vistoria, nas ofertas divulgadas pelas empresas do setor imobiliário, em informações colhidas junto à legislação edilícia da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, nas informações técnicas e comerciais disponíveis na literatura e internet assim como na experiência desta OJA em casos semelhantes, informo a V. Exa., que o imóvel se encontra avaliado em: Imóvel avaliado em R\$ 495.000,00 (quatrocentos noventa e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 541.158,40 (quinhentos e quarenta e um mil, cento e cinquenta e oito reais e quarenta centavos).- Conforme Certidão do 3º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 35.489, **(R-2)** em nome de 1) Hélia Campos Ribeiro, viúva; 2) Carmen Maria Ribeiro de Paschoal, casada pelo regime da comunhão de bens com Sylvio Marcio de Paschoal; 3) Carlos Augusto Campos Ribeiro, casado pelo regime da separação de bens com Ercília Rosete da Costa Ribeiro; e, 4) José Ricardo Campos Ribeiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Rosemary Brito Ribeiro (na proporção de 1/2 para a primeira e 1/3 para cada um dos demais); constando ainda da referida matrícula: **(Av-1)**: o imóvel está hipotecado à Caixa Econômica Federal – CEF.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0351945-1): R\$ 14.837,10 (quatorze mil, oitocentos e trinta e sete reais e dez centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1889627-4): R\$ 237,78 (duzentos e trinta e sete reais e setenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2022 a 2025.- 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 pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira (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 da Leiloeira).- 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 à Leiloeira 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% à Leiloeira.- 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 da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, 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 julho de 2026.- 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, Amanda Costa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Françoise Picot Cully - Juíza de Direito.