



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 JULIANA DA SILVA SCHMID e à HORST RIPKE, na qualidade de Condômino, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Indenização (Processo nº 0016580-65.2017.8.19.0209) proposta por PAULO ROBERTO DE ARAÚJO JORGE contra JULIANA DA SILVA SCHMID, 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 JULIANA DA SILVA SCHMID e à HORST RIPKE, na qualidade de Condômino, que no dia **04.05.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da 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 **06.05.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação conforme despacho de fls. 1237/1238, os "*Direitos Aquisitivos*" ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 932 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 925 - descrito e avaliado às fls. 1049 (em 19/09/2023), com retificação do valor às fls. 1087/1088 (em 18/04/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA**: Imóvel localizado na Alameda dos Colibris, nº 33, Lote 24, Ilha da Gigóia. O imóvel constituído pelo Lote 24 situado na Ilha Primeira, s/nº, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro (diverso do mencionado no mandado retro) de acordo com os documentos anexados às fls. 982 e seguintes) cujas metragens são as constantes da Certidão de Situação de Aforamento / Ocupação apresentada pela advogada do exequente que segue em anexo, vez que o referido Lote não possui ônus reais. Diante disso, dirigi-me ao local da diligência, no dia 11/09/2023, às 15:00hs, onde fui atendida pela Sra. Juliana Schmid, tendo sido procedida a Avaliação Direta do Imóvel. Objeto da Avaliação: Lote 24: O Lote 24 é composto por uma casa situada na beira da Lagoa com acesso por barco, localizada na Ilha Primeira, composta de: salão em dois ambientes, dois banheiros, duas cozinhas, dois quartos, parte interna em porcelanato. A parte externa possui vários ambientes em estilo rústico com tijolinhos; dois banheiros, um bar e deck privativo; ampla área com gramado e flores, com piso em "cimento queimado". Tudo em ótimo estado de conservação. A Ilha Primeira tem acesso por barco que funciona 24hs por dia e fica próximo à Estação do Metrô Jardim Oceânico. Conforme informações da certidão apresentada que instrui o presente mandado, o referido lote possui área total do terreno de 1.150,00m². VALOR: R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 6.012.871,09 (seis milhões, doze mil, oitocentos e setenta e um reais e nove centavos).- Conforme Escritura de Cessão de Posse e Direito de Ocupação, datada de 23/11/2007, acostada às fls. 225/228, consta como Outorgados Cessionários: Horst Ripke, divorciado, e, Juliana da Silva Schmid, divorciada, na proporção de 50% para cada um.- *Débitos do Imóvel*: Foro (RIP nº 6001.0002171-75): R\$ 246.729,37 (duzentos e quarenta e seis mil, setecentos e vinte e nove reais e trinta e sete centavos), referente aos exercícios de 2017 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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 1237/1238 o seguinte despacho: "... receber e depositar no Banco do Brasil, dentro de um dia, o produto integral da alienação... Arbitro a comissão do leiloeiro em 3% (três por cento) sobre o valor da alienação dos direitos aquisitivos sobre o imóvel, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32, inclusive por se tratar de leilão judicial, em que o trabalho do leiloeiro prescinde da aproximação entre as partes interessadas. A comissão será devida pelo arrematante (CPC/2015, artigo 884, parágrafo único)..."- 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 3% 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quinze dias do mês de abril 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, Bianca Orosco Bullaty, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Arthur Eduardo Magalhaes Ferreira - Juiz de Direito.