

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SÉTIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO E PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de despejo proposta por ESPÓLIO DE CARLOS MAGNO DE ALEMAR em face de MANUEL BORGES RIBEIRO, JOSE MONTEIRO RIBEIRO e ESPÓLIO DE ALBINO RIBEIRO (Processo nº 0112721-14.2005.8.19.0001 - antigo 2005.001.114409-7), na forma abaixo:

O Dr. LEONARDO DE CASTRO GOMES, Juiz de Direito na Décima 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 aos ESPÓLIOS DE ALBINO RIBEIRO, IDALINA DA CONCEIÇÃO e de JOSÉ MONTEIRO RIBEIRO, através de seu inventariante MANUEL BORGES RIBEIRO e do herdeiro JOSÉ VALÉRIO PERLI RIBEIRO, de que no dia **07/07/2026**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo/RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na JUCERJA sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **08/07/2026**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 184, descrito e avaliado às fls. 870/871, em 07/10/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: O IMÓVEL: O apartamento de número 201, situado na Rua Capitão Resende, nº 179, Cachambi, Rio de Janeiro, RJ, e sua correspondente fração ideal de 0,2709 do respectivo terreno. O PRÉDIO: Casa de baixo padrão murado e pintado, com portão de ferro. Com recuo da via pública. O APARTAMENTO: Localizado no 2º pavimento, com uma área edificada de 110 m² (cento e dez metros quadrados). Esclareço que o imóvel aparenta estar fechado. Informo que chamei várias vezes no portão, inclusive, para os moradores dos fundos, mas não tive sucesso, razão pela qual realizei a avaliação indireta, com base no valor do ITBI-Prefeitura do RJ. O TERRENO: O imóvel edificado está descrito, caracterizado e confrontado (Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis, Matrícula nº 100577, Inscrição IPTU 0049594-5). CONCLUSÃO: Considerando-se a sua localização (rua de grande movimento no bairro, ponto de ônibus, escolas próximas e comércio), dimensões, área construída e características, padrão do logradouro, idade, qualidade do material empregado em seu acabamento e estado geral de conservação do prédio, AVALIO o bem acima descrito, e respectivo terreno, o valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), atualizado em **R\$ 417.647,55 (quatrocentos e dezessete mil seiscentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos)**. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 100577, registrado em nome de Albino Ribeiro e sua mulher Idalina da Conceição, constando os seguintes gravames: 1) AV.1: penhora oriunda do presente feito. 2) AV.2: penhora, por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital – RJ, extraída dos autos da execução fiscal nº 0222918-31.2008.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Albino Ribeiro. 3) AV.4: penhora, por

determinação do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível Regional do Méier, extraída dos autos da execução extrajudicial nº 0004593-55.2005.8.19.0208, movida por Dalva da Conceição Pereira Ribeiro em face de Albino Ribeiro, Idalina da Conceição e Jose Monteiro Ribeiro. 4) AV-5: penhora, por determinação do Juízo de Direito da 5ª Vara Cível Regional do Méier, extraída dos autos da execução extrajudicial nº 0004592-70.2005.8.19.0208, movida por Dalva da Conceição Pereira Ribeiro em face de Albino Ribeiro, Ydalina da Conceição e Jose Monteiro Ribeiro. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 110 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 a 2022, 2024 e 2026 no valor de R\$ 11.034,64, mais acréscimos legais (FRE 0049594-5). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, a ser inscrito em dívida ativa, referente ao exercício de 2023 (Nº CBMERJ: 38386-9). Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão poderão oferecer lances pela internet, através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que, estejam devidamente cadastrados no site e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor do lance ofertado, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor

lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos quatorze dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis.