

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Alienação Judicial proposta por LUIS FERNANDO BARBOZA PESSOA em face de KARLA CÂNDIDO DOS SANTOS (Processo nº 0381784-64.2013.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARCIA REGINA SALES CARDOSO DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na Vigésima Oitava Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a LUIS FERNANDO BARBOZA PESSOA e a KARLA CÂNDIDO DOS SANTOS, de que no dia **27/07/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **30/07/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do Parágrafo único do art. 891 do CPC, o imóvel descrito e avaliado no laudo pericial às fls. 949/994, em 16/07/2025. **LAUDO PERICIAL: IMÓVEL: Apartamento 501, situado na Rua Alberto de Campos nº 89 – Ipanema, Rio de Janeiro/RJ. Área Edificada: 306m².**

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:** O imóvel está localizado na zona urbana da cidade do Rio de Janeiro, com infraestrutura completa (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo), e facilidade de acesso pela rua Alberto de Campos, e possui baixa intensidade de tráfego de veículos e pedestres.

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel avaliando de uso residencial possui 3 dormitórios, sendo 2 suítes, cozinha, quarto de empregada, 2 salas de estar, 1 sala de jantar, área gourmet na cobertura com piscina, 3 banheiros e 4 vagas de garagem. O padrão de acabamento é de boa qualidade e o estado de conservação é ótimo. (Idade aparente do imóvel é de 5 anos).

**CONCLUSÃO:** Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor de mercado: **R\$ 6.710.000,00 (seis milhões, setecentos e dez mil reais); atualizado em R\$ 7.006.037,70 (sete milhões, seis mil e trinta e sete reais e setenta centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a 04 vagas de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 99834 e registrado em nome de Luis Fernando Barboza Pessoa, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Karla Cândido Pessoa, constando as seguintes averbações: 1) AV.1: Direitos Assegurados - Ao titular do apartamento 501, fica expressamente assegurado o direito de a qualquer tempo e por sua conta, inteiro risco e exclusiva responsabilidade, proceder obras e ampliações das referidas unidades, aproveitando o uso da parte disponível da laje superior na parte que fica sobre o apartamento citado, o que não poderá, a título algum, importar em criação de nova unidade autônoma. O Condomínio é co-responsável, solidariamente, em quaisquer alterações, que venham a ser executadas nos elementos construtivos acima do último pavimento do edifício, nos termos do disposto no § 2º Artigo 120 Decreto 322 de 03.03.76. As varandas não poderão ser fechadas ou envidraçadas, mesmo em parte, sob qualquer pretexto, sendo o Condomínio solidariamente responsável na obediência

a esta exigência; 2) AV.6: Divórcio de Luis Fernando Barboza Pessoa e Karla Cândido Pessoa, conforme sentença homologatória da 12ª Vara de Família desta cidade, voltando o ex-cônjuge mulher a assinar Karla Cândido dos Santos, ficando o imóvel em condomínio ao ex-casal; 3) AV.7: Acréscimo, conforme requerimento firmado nesta cidade, e Certidão emitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico desta cidade, foi concedida licença de acréscimo de área em prédio existente, criando o pavimento de dependência (duplex) da unidade 501, consistindo de área acrescida de 67,01m<sup>2</sup> e área descoberta legalizada com os favores da Lei Complementar nº99/09, no nível da dependência da unidade 501 consistindo de área acrescida de 69,68m<sup>2</sup>, tendo sido a aceitação concedida aos 01/07/2024. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 306m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU referentes a 09 cotas do exercício de 2026, no valor de R\$ 14.966,68, mais acréscimos legais (FRE 1868212-0). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 233,76, referentes ao exercício de 2024 (Nº CBMERJ: 2170188-3). De acordo com informação prestada pela Apsa Administradora, não há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até junho de 2026. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constante no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação/pericial e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel encontrar-se tombado caberá ao arrematante observar a legislação vigente, principalmente no que se refere à conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição de uso do imóvel, inclusive restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da 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 deverão oferecer lances pela internet através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que estejam devidamente cadastrados no site em até 72 horas de antecedência e habilitados até o momento do leilão. Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. Nos termos do Artigo 895, incisos I e II, os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. A apresentação da proposta não suspende o leilão, conforme o § 6º do Artigo 895 do CPC. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o próprio imóvel arrematado. É de exclusiva responsabilidade do

arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei. Os lances à vista deverão ser efetuados exclusivamente no site do Leiloeiro ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), sendo vencedor aquele que oferecer o maior valor. 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 N° 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, além da comissão do leiloeiro, 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, ficando o arrematante remisso impedido de participar de novos leilões. A comissão do Leiloeiro, na proporção de 5% sobre o valor da arrematação, também será devida na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Os leilões poderão, a critério do Leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site [rymerleiloes.com.br](http://rymerleiloes.com.br). Entretanto, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão, havendo ou não transmissão do ato. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irrevogáveis, sem direito ao arrependimento. – 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e seis dias do mês de junho de dois mil e vinte e seis.