

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DA ILHA DO GOVERNADOR

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PÔR DO SOL em face de CARLOS ALBERTO RIBEIRO (Processo nº 0007175-21.2011.8.19.0207), na forma abaixo:

A Dra. ANA HELENA DA SILVA RODRIGUES, Juíza de Direito na Terceira Vara Cível Regional da Ilha do Governador, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a CARLOS ALBERTO RIBEIRO e a IZABEL CRISTINA RODRIGUES DOS PASSOS, de que no dia **19/10/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (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 **22/10/2026**, 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 penhorado à fl. 141, descrito e avaliado às fls. 416, em 30/04/2025. DIREITO À AQUISIÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Não tendo logrado êxito em adentrar o imóvel situado na Rua Dom Emanuel Gomes, nº 927, Apartamento 103, Jardim Guanabara, Ilha do Governador, RJ, tendo comparecido no endereço em 09/04/2025 e 22/04/2025, não logrando atendimento nas duas datas, ao chamar pelo interfone da unidade. Assim, procedi a sua avaliação indireta, valendo-me dos documentos acostados ao mandado, qual seja, cópia do espelho de IPTU e certidão do 11º Registro de Imóveis. Assim sendo, vislumbrei tratar-se de um imóvel de 77m² de área construída, idade 1995, tipologia apartamento, utilização residencial, de fundos, inscrição predial na Secretaria Municipal de Fazenda 1.981.340-1 e matrícula no 11º Ofício do Registro de Imóveis 109.303. Considerando as características do imóvel avaliando, as quais foram as possíveis de serem vislumbradas, tais como, prédio de dois andares, com garagem, sem porteiro, proximidade dos principais logradouros, que cortam o sub-bairro do Jardim Guanabara, região estritamente residencial e tranquila, bem como o valor de mercado de bens similares e imóveis na mesma localização, estimo para o objeto do presente mandado de avaliação, o valor de R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais), atualizado em **R\$ 553.382,96 (quinhentos e cinquenta e três mil, trezentos e oitenta e dois reais e noventa e seis centavos)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a 01 vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 109.303 e registrado em nome de Carlos Alberto Ribeiro, assistido de sua mulher Izabel Cristina Rodrigues dos Passos, constando os seguintes gravames: 1) R-13: Alienação Fiduciária do referido bem em favor da Caixa Consórcio S/A Administradora de Consórcios; 2) AV.15: Intimação (Constituição de Mora: Na qualidade de Agente Fiduciário, a Caixa Consórcios S.A Administradora de Consórcios requereu a intimação dos Devedores Fiduciantes Carlos Alberto Ribeiro e mulher Izabel Cristina Rodrigues dos Passos, para efetuar a purga da mora no prazo improrrogável de 15 dias; 3) AV.17: Indisponibilidade sobre o Direito à Aquisição do imóvel. Solicitante: STJ – Superior Tribunal de Justiça – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Campos dos Goytacazes – I Juizado Especial Cível, em face de Carlos

Alberto Ribeiro; R-18: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 77m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 até 2026, no valor de R\$ 71.344,89, mais acréscimos legais (FRE 1981340-1). 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\$ 744,91, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 2424653-0). De acordo com planilha às fls. 323, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em julho/2023, ao valor de R\$ 83.921,96. 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 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 encontram-se nos autos. 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, suprimindo, 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, 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), 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 Nº 236 do CNJ, bem como será 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), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irretratáveis, 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 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. – – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dezessete dias do mês de setembro de dois mil e vinte e seis.