JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA DA COMARCA DA CAPITAL – RJ

EDITAL DE 1°, 2° LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído do processo nº 0000844-66.2001.8.19.0209, proposto por **MARCOS XAVIER DA ROCHA e OUTROS** em face de **RICARDO BUBMAM** (CPF 347.149.877-04) **(**Assistido pelo Dr. Sergio Santos Herdina – procuração índex. 1621) e **CIMEIRA ENGENHARIA LTDA** (CNPJ sob o n° 33.298.761/0001-20), (citado às fls. 171), em que o **Dr. ARTHUR EDUARDO MAGALHAES FERREIRA**, Juiz de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca da Comarca da Capital - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, em especial os réus, e terceira interessada BETY SAMBURSKY GOLDBERG, CPF nº 403.172.937-53, de que será apregoado e vendido em **1ª Praça** pelo valor mínimo de avaliação, **no dia 25/11/2026 , das 14h às 16h**, na modalidade **exclusivamente *online*** (site *www.mvleiloes.com.br* , onde o interessado encontrará todos os detalhes para cadastro e oferta do lanço) *sendo que a cada lanço após o término do horário inicialmente previsto haverá um acréscimo automático lançado pela* plataforma, ou, caso não seja vendido em 1 ª Praça, a **2ª Praça** ocorrerá pelo valor mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, **no dia 27/11/2026, das 14h às 16h**, sendo ambas as Praças conduzidas pelo Leiloeiro Público Oficial Maicon Rodrigues Itaboray, matrícula 0149 , acerca do bem descrito neste edital, cuja penhora foi determinada no index. 1798. Termo de penhora index. 1804. Homologação da avaliação, decisão índex 1847. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: **IMÓVEL: Apartamento 204 duplex do prédio situado na Rua Jorge Emílio Fontenelle, 301 na Freguesia de Jacarepaguá**, nesta Cidade do Rio de Janeiro, com direito a 2 vagas de garagem, fundos, área edificada 157m², Idade: 2011 e correspondente fração ideal de 1/9 do respectivo terreno, de acordo com a matrícula de nº 278844 do 9º Registro de Imóveis e Inscrição 3.342.050-6 (IPTU). DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Construção moderna, de ocupação residencial, com estrutura de concreto e alvenaria, com esquadrarias de alumínio, cuja fachada é de granito, paredes de cerâmica e piso de pedra na entrada do condomínio. Hall social com portas de vidro, piso de granito, teto com rebaixamento de gesso e sancas e paredes com pintura e espelho. O condomínio possui câmeras de segurança e um elevador. No entorno do imóvel há transportes públicos urbanos (BRT, ônibus, taxi, vans), Shoppings (Recreio Shopping, Américas Shopping, dentre outros), escolas públicas e privadas, bancos, casa lotérica, CBMERJ, hospitais e clínicas. TERRENO: Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta nas Certidões digitalizadas do 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula já mencionada acima e que passam a fazer parte integrante deste Laudo, no qual não consta o "habite-se" do imóvel. ASSIM, **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO E CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO EM R$ 970.000,00 (NOVECENTOS E SETENTA MIL REAIS).**

DO RGI: Conforme Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 278.844, e tem como destaque da matrícula: em **AV – 3 PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Foi hoje registrada com o nº 9 na matrícula 75946, através das escrituras de 23/11/94 do 6º Ofício, livro 5274, fl. 98, prenotada em 13/10/03 com o nº 942367 à fl. 90 do livro 1-FA, rerratificada por outra de 12/06/03 do 21º Ofício, livro 2525, fl. 138, prenotada em 13/10/03 com o nº 942366, fl. 90 do livro 1-FA, a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA DA FRAÇÃO** do imóvel feita por GLÓRIA FALCÃO MARQUES ANASTACIO BARBOSA em favor de **CIMEIRA ENGENHARIA LTDA, CNPJ 32.298.470/0001-20**, com sede nesta cidade, pelo preço de R$40.000,00 (quarenta mil reais), inclusive outras frações no Rio de Janeiro; **R - 4 DAÇÃO EM PAGAMENTO:** Pela escritura de 09/08/05 do 3º Ofício, livro 297E, fl.191, prenotada em 22/12/20 com o nº 1952168 à fl.149v do livro 1-LG, rerratificada por outra de 26/01/2021 do 3º Ofício de Teresópolis/RJ, livro 435, fl. 16, prenotada em 07/04/2021 com o nº 1969027 à fl. 156 do livro 1-L fica registrada a **DAÇÃO EM PAGAMENTO DOS DIREITOS** à compra do imóvel feita por **CIMEIRA ENGENHARIA LTDA**, anteriormente qualificada, em favor de BETY SAMBURSKY, brasileira, divorciada, médica, identidade CRM/RJ 5230880-7, CPF 403.172.937-53, residente nesta cidade, pelo preço de R$45.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2360490 em 17/12/2020. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$873.722,33; **AV – 5 PACTO ANTENUPCIAL:** Pelo requerimento de 06/05/21, prenotado em 06/05/21 com o nº 1975183 à fl.77 do livro 1-LJ, fica averbado o **PACTO ANTENUPCIAL** celebrado entre BETY SAMBURSKY e JAQUES GOLDBERG, em que estabeleceram que o regime a vigorar após o **casamento será o da separação de bens**, através da escritura de 11/07/02 do 13º Ofício, livro 2869, fl. 184, hoje registrado com o nº 19346 do Registro

Auxiliar; **AV – 6 CASAMENTO:** Pelo requerimento que serviu para a averbação 5, instruído pela certidão de 19/10/12 do 5º RCPN, Matrícula nº 0892500155 2012 2 00421 156 0059906 45, fica averbado o **CASAMENTO** de BETY SAMBURSKY e JAQUES GOLDBERG, realizado em 19/10/12 pelo regime da separação de bens, passando a assinar BETY SAMBURSKY GOLDBERG; **R – 7 COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 17/12/24 do 8º Ofício, livro 3362, fl.097, prenotada em 20/12/24 com o nº 2238036 à fl.228 do livro 1-MS, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por GLORIA FALCÃO MARQUES ANASTÁCIO BARBOSA, anteriormente qualificados, em favor de **BETY SAMBURSKY GOLDBERG**, anteriormente qualificada, casada com JAQUES GOLDBERG, brasileiro, aposentado, identidade CNH/Detran/RJ 00621359501; CPF 267.654.037-87, pelo preço de R$45.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2770055 em 06/12/24. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$997.412,11; **R – 9 PENHORA:** Pelo termo de 17/07/2025 da 1ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca/RJ, prenotado em 06/02/2026 com o nº 2317912 à fl.99v do livro 1-NE, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R$103.133,41, decidida nos autos da ação movida por MARCOS XAVIER DA ROCHA e outros em face de CIMEIRA ENGENHARIA LTDA (Processo nº 0000844-66.2001.8.19.0209). Serviu também para este registro o ofício nº 34/2026 de 03/02/2026 da 1ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca/RJ, prenotado em 06/02/2026 com o nº 2317911 à fl.99v do livro 1-NE, que determinou a prática do ato independentemente de quem constar como proprietário do bem. Por este motivo não foi observado o Princípio da Continuidade dos Registros Públicos, vislumbrado nos artigos 195 e 237 da Lei 6015/73, por determinação judicial. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$103.133,41. **DOS DÉBITOS:** 1) IPTU (Inscrição: 3.342.050-6) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro em 27/10/2026 sob o nº 00-9.091.518/2026-1, o referido imóvel NÃO apresenta débitos de IPTU; 2) NÃO há débitos de FUNESBOM conforme Certidão Negativa de Débitos emitida em 27/10/2026 sob o nº 04411726-W5 / 2026. **DÉBITO CONDOMINIAL** – Não há dívida condominial até a elaboração deste Edital, segundo Administradora Protel. **Valor da execução** - R$ 1.342.456,09, conforme planilha apresentada às fls. 232, que será atualizada até a data do pagamento. **CONDIÇÕES DA VENDA: A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço da arrematação, na forma do artigo 908, §1° 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 CTN.** As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça serão lidas 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.mvleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados. 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. Na forma do art. 895, CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar proposta por escrito, até o horário designado para início do leilão pretendido. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado no site do leiloeiro, 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 3% 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, 27 de outubro de 2026, _____. Eu, _____, subscrevo. _____ Juiz de Direito.