

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por G5 CRÉDITOS CONDOMINIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS ("FUNDO") em face de ESPÓLIO DE VICENTE ERNESTO DAS NEVES e ESPÓLIO DE IRACEMA SILVA DAS NEVES (Processo nº 0041247-18.2021.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS, Juíza de Direito na Terceira Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE VICENTE ERNESTO DAS NEVES e ao ESPÓLIO DE IRACEMA SILVA DAS NEVES, através da inventariante Rita de Cássia Neves Baptista, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **04/05/2026**, 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 **07/05/2026**, 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. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 443, descrito e avaliado às fls. 557, em 08/04/2025.

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Imóvel constituído pelo Apartamento nº 306 do Bloco 1 do número 442 do Conjunto Residencial LYDIA DE OLIVEIRA, situado na Rua Benjamin Constant, Barreto, Niterói, RJ., registrado sob a matrícula 4.805, ficha 01 do Cartório 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói, conforme descrito no MANDADO DE AVALIAÇÃO INDIRETA, inscrito na PMN sob o nº 163.558-0, com valor venal de R\$ 122.337,65 (cento e vinte e dois mil, trezentos e trinta e sete e sessenta e cinco reais), conforme Ficha de Lançamento do IPTU - 2024 - Fls. 497, que avalio em **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**. CONSIDERAÇÕES: O imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com total infraestrutura urbana, próximo do comércio e dos meios de transportes coletivos. Foi pesquisado o preço médio de venda de imóveis no endereço. De acordo com o 15º Ofício de Niterói – Registro de Imóveis, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 4.805 e registrado em nome de Vicente Ernesto das Neves e Iracema Silva das Neves. De acordo com o Relatório de Débitos disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Niterói, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1998 a 2000, 2015, 2017, 2018 e 2021 a 2025, no valor de R\$ 29.102,78, mais acréscimos legais (PMN 163.558-0). 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\$ 411,17, referentes aos exercícios de 2023 a 2025 (Nº CBMERJ: 1220590-2). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 48.557,05. 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 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, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente 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 da avaliação, 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. – 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 vinte e quatro dias do mês de março de dois mil e vinte e seis.