

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DA REGIÃO
OCEÂNICA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMINIO VILA REMANSO VERDE em face de ELIANE BAHIANA LEITÃO DA CUNHA e ESPÓLIO DE LOURDES MÃE DE SOUSA E SILVA (Processo nº 0002307-67.2020.8.19.0212), na forma abaixo:

O Dr. GABRIEL STAGI HOSSMANN, Juiz de Direito na 1ª Vara Cível Regional da Região Oceânica, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ELIANE BAHIANA RODRIGUES e ao ESPÓLIO DE LOURDES MÃE DE SOUSA E SILVA, através de seu inventariante, herdeiros e sucessores, de que no dia **03/11/2026**, 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 **05/11/2026**, 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. 474, descrito e avaliado às fls. 535, retificado às fls. 549, em 20/10/2025.

AUTO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RUA REITOR ARGEMIRO DE OLIVEIRA, 01, CASA 17 (casa nº 286, antiga Rua E, na área privativa nº 17) (CONDOMÍNIO REMANSO VERDE), PENDOTIBA, NITERÓI/RJ. Consigno que realizei uma nova visita ao local, a fim de certificar-me acerca da casa, revê-la e realizar nova avaliação. Fui recebida pela inquilina, Sra. Lucia que também cuida da Sra. Eliane Bahiana, adoentada atualmente. Também fiz contato com o patrono da mesma, a fim de dar-lhe ciência da nova visita e avaliação. Reitero a descrição anterior do imóvel, sendo casa constituída por 2 pavimentos, 4 quartos, cozinha conjugada com a sala, despensa, banheiro de empregada e varanda. Imóvel encontra-se em mau estado de conservação. Reitero, ainda, que da análise dos imóveis da região, é possível certificar que houve considerável desvalorização nos últimos anos, especialmente de imensos de maior porte ou que demandem grande conservação. De fato, trata-se de região valorizada, essencialmente residencial, arborizada, segura e localizada em condomínio aprazível, tranquilo e pequeno. Assim, retifico minha avaliação anterior, e AVALIO o imóvel em R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), atualizado em **R\$ 574.265,38 (quinhentos e setenta e quatro mil, duzentos e sessenta e cinco reais e trinta e oito centavos)**. De acordo com o 4º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 5038 e registrado em nome de Eliane Bahiana Leitão da Cunha e Lourdes Mãe de Sousa e Silva, constando, no R-7, penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2005, 2021, 2022, 2025 e 2026, no valor de R\$ 54.594,10, mais acréscimos legais (Inscrição: 1674605). 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\$ 1.210,60, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 1223044-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 268.857,66, entretanto, conforme declaração, o Condomínio-autor dará plena

quitação condominial ao arrematante pelo saldo remanescente do leilão. 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, 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, 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 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), 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 dezesseis dias do mês de setembro de dois mil e vinte e seis.