

JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA 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 cobrança proposta por CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL NORONHA TORREZÃO em face de SEVERINO MENEZES DO REGO, ODETE SANCHES DO REGO e ELIZABETH FERREIRA VALVERDE (Processo nº 0057133-67.2015.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. CRISTIANE DA SILVA BRANDÃO LIMA, Juíza de Direito na Quinta Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a SEVERINO MENEZES DO REGO, ODETE SANCHES DO REGO, ELIZABETH FERREIRA VALVERDE e MAX ANDRADE VALVERDE, de que no dia **06/05/2024**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **09/05/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 269, descrito e avaliado às fls. 375, em 31/08/2022. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Objeto da avaliação:** imóvel residencial constituído pelo apartamento 304 do bloco X situado na Rua Noronha Torrezão, nº 407, Condomínio Parque Residencial, Cubango, do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, dividida em diversos cômodos, e seu respectivo terreno, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da matrícula 6.290, ficha nº 1, lavrada no 8º Ofício desta cidade, Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Niterói; inscrito na PMN sob o nº 143.831. Apartamento: imóvel residencial com área de 59m², sem informações sobre as condições de conservação interna da unidade; em prédio residencial com 01 elevador, interfone; portão automático e 04 unidades por andar; Bloco X: prédio situado em terreno em aclave acentuado, com vista para a Travessa Nossa Senhora de Lourdes e demais blocos do condomínio, com 05 pavimentos. Há vagas de estacionamento descobertas e portaria no Condomínio, que possui 13 blocos. Considerações: o imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com total infraestrutura urbana, próximo do comércio e dos meios de transportes coletivos, porém em área pouco valorizada uma vez que o referido bloco está nos fundos do condomínio, voltado para via de acesso à comunidade. VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), atualizado em **R\$ 133.074,91 (cento e trinta e três mil, setenta e quatro reais e noventa e um centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 6.290 e registrado em nome de Severino Menezes do Rego, casado com Odette Sanches do Rego, constando os seguintes gravames: 1) Av.1: Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, constando ainda caução em favor do Banco Nacional da Habitação - BNH, 2) R.3: Penhora oriunda do presente feito. Conforme Escritura de Promessa de Compra e Venda acostada às fls. 126/128, Severino Menezes do Rego e sua mulher Odette Sanches do Rego prometeram vender o imóvel a Max Andrade Valverde casado com Elisabeth Ferreira Valverde. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2000 a 2024 no valor de R\$ 69.428,61, mais acréscimos legais (PMN: 143.831-6). 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\$ 619,51, referentes aos exercícios de 2018 a 2022 (Nº CBMERJ: 1209488-4). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 388.468,27, entretanto, conforme declaração fornecida pelo condomínio-autor, o mesmo dará plena quitação condominial ao arrematante pelo saldo remanescente do leilão. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCCP: 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, 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 e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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. Na forma do artigo 892, caput, do NCCP, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de até 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado até o dia útil seguinte ao leilão, à disposição do juízo. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos onze dias do mês de março de dois

mil e vinte e quatro. – Eu, Paola Frauches Victer, Mat. 01-31639 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Cristiane da Silva Brandao – Juíza de Direito.