

## JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA 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 CONDOMÍNIO GROTÃO em face de FRANCISCO W M VALE (Processo nº 0016351-48.1997.8.19.0002 – antigo 1997.002.019307-2), na forma abaixo:

A Dra. JULIANE MOSSO BEYRUTH DE FREITAS GUIMARÃES, Juíza de Direito na Sétima Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a FRANCISCO WELLINGTON MESQUITA VALE e MARIA HELENA DE CASTRO VALE, de que no dia **20/05/2024**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://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 **23/05/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fls. 411, descrito e avaliado às fls. 729 e 732.

**AUTO DE AVALIAÇÃO:** Lote de terreno nº 16 (dezesseis), da quadra 06 (seis), com frente para a rua 02 (dois) do desmembramento denominado Grotão, sito no 2º distrito de Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob o nº 131.316-2, medindo uma linha curva de dois segmentos com 21,45m mais 8,55m de largura na frente, 54,00m de largura nos fundos, para a área verde; por 42,00m de extensão de frente a fundos, pelo lado direito, para a área remanescente; e 65,60m do lado esquerdo confrontando com o lote 15, com área total de 1.930,00m<sup>2</sup>. Terreno em aclave. Avalio o imóvel em **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**. De acordo com 16º Ofício de Niterói, o Lote 16 encontra-se matriculado sob o nº 12.729-A e registrado em nome de Francisco Wellington Mesquita Vale, casado com Maria Helena de Castro Vale, constando os seguintes gravames: 1) R.03: Penhora, por determinação do Juízo Federal da 5ª Vara Federal de Niterói, extraído dos autos da execução fiscal de número 96.0034590-2, movido pela Fazenda Nacional em face de Francisco Wellington Mesquita Vale; 2) R.10: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1988, 1989, 1990 a 1994, 2010 a 2024 no valor de R\$ 620.265,64, mais acréscimos legais (PMN: 1313162). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 1.471.892,21, entretanto, conforme declaração do Condomínio-autor, o mesmo dará plena quitação condominial ao arrematante. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Lote de terreno nº 17 (dezessete), da quadra 06 (seis), com frente para a rua 02 (dois) do desmembramento denominado Grotão, sito no 2º distrito de Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob o nº 148.254, medindo 20,00m de frente, para a rua 02; 30,00m de largura nos fundos, para a área verde, por 44,50m de extensão de frente a fundos, pelo lado direito, para o lote nº18; e 42,00m do lado esquerdo confrontando com o lote nº16. Terreno em aclave, o qual avalio no valor de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**. De acordo com o 16º Ofício de Niterói, o Lote 17 encontra-se matriculado sob o nº 13.655-A e registrado em nome de Francisco Wellington Mesquita Vale, casado com Maria Helena de Castro Vale, constando os seguintes gravames: 1) AV.02: Penhora, por determinação do Juízo de Direito da 7ª

Vara Cível de Niterói, extraído do processo número 16.514; 2) R.03: Penhora, por determinação do Juízo Federal da 5ª Vara Federal de Niterói, extraído dos autos da execução fiscal de número 96.0034590-2, movido pela Fazenda Nacional em face de Francisco Wellington Mesquita Vale; 3) R.10: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1995 a 2024 no valor de R\$ 406.550,83, mais acréscimos legais (PMN: 1482546). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 1.430.173,99, entretanto, conforme declaração do Condomínio-autor, o mesmo dará plena quitação condominial ao arrematante. 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 parágrafo único do artigo 130 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, 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](http://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 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 de 0,5% (meio por cento) 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 abril de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Claudia Carneiro Bielinski. Mat. 01-28446 - Chefe de Serventia, o

fiz datilografar e subscrevo. Dra. Juliane Mosso Beyruth de Freitas Guimarães – Juíza de Direito.