

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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO SEBASTIÃO - BLOCO B em face de ANTONIO PEDRO QUINTANILHA (Processo nº 0056532-27.2016.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. CRISTIANE DA SILVA BRANDAO 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 ANTONIO PEDRO QUINTANILHA GOES, ESPÓLIO DE EDSON VELLOSO DOS SANTOS, através de seu inventariante, ESPÓLIO DE MARIA DA PENHA MOTA DOS SANTOS, através de seu inventariante, CARLOS ALBERTO MOTA DOS SANTOS e EDSON VELLOSO DOS SANTOS JUNIOR, de que no dia **26/08/2024**, 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 **29/08/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, os direitos aquisitivos sobre o imóvel penhorado à fl. 171, com a devida intimação da penhora às fls. 820, descrito e avaliado às fls. 384, em 09/04/2021. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: apartamento n. 1311 do bloco B do Edifício São Sebastião, situado na Rua São Sebastião nº 78, Ingá, Niterói, Rio de Janeiro, inscrito na Prefeitura Municipal de Niterói sob o nº 043.616-2 cujas características, metragens e confrontações são as constantes na descrição do imóvel do 2º. Ofício de Justiça, matrícula 6.317. IMÓVEL: Edifício São Sebastião, apartamento situado de frente para Rua São Sebastião, Condomínio com porteiro 24 horas, salão de festa, churrasqueira, campo de futebol, playground infantil no térreo. Localizado em rua de calçamento asfáltico, dotado de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, telefone, servido por comércio e linhas de transportes coletivos, próximo ao Centro, Plaza Shopping, Universidade Federal Fluminense, Barcas no entanto, situa-se em frente ao Morro do Estado, comunidade considerada área de risco. Dados do Mercado: os imóveis indicados em oferta na região nos indicam o valor de R\$ 3.121,73 m2, 2.857,63 m2 e 4.100,00m2, cujo valor médio utilizado será de R\$ 3.359,78 (três mil trezentos e cinquenta e nove reais e setenta e oito centavos). Sendo assim, atribuo o valor médio do imóvel em R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), atualizado em **R\$ 391.853,83 (trezentos e noventa e um mil, oitocentos e cinquenta e três reais e oitenta e três centavos)**. De acordo com o 2º Ofício de Justiça de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 6.317, registrado em nome de Edson Velloso dos Santos casado com Maria da Penha Mota dos Santos. Consta acostado às fls. 31, Instrumento Particular de Direitos Hereditários figurando como outorgantes cedentes Carlos Alberto Mota dos Santos e Edson Velloso dos Santos Junior e outorgado cessionário Antônio Pedro Quintanilha Góes. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2009 a 2024 no valor de R\$ 36.183,30, mais acréscimos legais (Inscrição: 436162). 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\$ 761,28, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2211427-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 129.291,35. 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 NCPC: 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. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isto vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. – 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 NCPC, 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. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos três dias do mês de julho de dois mil e vinte e quatro.