

## 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO FLAT SAN FRANCISCO PLACE em face de MARIANA CABRAL COELHO (Processo nº 0014790-46.2021.8.19.0002), 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 MARIANA CABRAL COELHO, de que no dia **11/11/2024**, 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 **14/11/2024**, 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 fl. 234, com a devida intimação da penhora às fls. 231, descrito e avaliado às fls. 323/324, em 31/08/2023. **AUTO DE AVALIAÇÃO**: OBJETO DA AVALIAÇÃO: Apartamento 415, com direito ao uso de 02 vagas de garagem, do edifício Flat São Francisco Place, situado na Avenida Quintino Bocaiuva 151, no 6º subdistrito do 1º distrito deste município e respectiva fração ideal de 2,115800% do lote de terreno parte próprio e parte de marinha, designado por 151ª, com frente para a Avenida Quintino Bocaiuva, resultante de remembramento dos terrenos onde existiram os prédios 151, 155 e 271 da citada avenida, no 6º subdistrito do 1º distrito deste município, que no seu todo mede 32,80 m. de frente para a Av. Quintino Bocaiuva, uma linha quebrada com 5 segmentos de 9,20 m mais 4,20 m. mais 8,18m mais 60,20m mais 15,32m nos fundos para o Coronel Vasconcelos, com área de 2.919,56m<sup>2</sup>, inscrito na PMN sob o nº 198.205-7 (conforme fls 261/263). PRÉDIO: Prédio residencial com área construída de 185,00m<sup>2</sup>; situado em condomínio, composto de 2 pavimentos, divididos da seguinte forma: primeiro pavimento duas suítes, com um pequeno saguão que dá acesso através de escada ao segundo pavimento; neste composto por sala e cozinha estilo americana e uma varanda. Possui direito a duas vagas de garagem cobertas e independentes. Imóvel em bom estado de conservação. CONDOMÍNIO: localizado na beira da praia, completamente murado, com entrada e saída de veículos, e outra de pedestres; portaria com porteiro 24 horas; salão de festas; espaço kids, churrasqueira, sauna, sala jogos. Serviços de fornecimento de água, luz e internet; ruas calçadas e iluminadas; ponto de ônibus em frente; em ótimo estado de conservação. Considerações: o imóvel está localizado em condomínio, com segurança 24h, com boa, infraestrutura urbana (água, luz, telefone, internet), defronte a praia, próximo ao comércio (mercados, restaurantes, escolas) e com ponto de ônibus próximo. VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R\$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais), atualizado em **R\$ 1.256.608,73 (um milhão duzentos e cinquenta e seis mil seiscentos e oito reais e setenta e três centavos)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. Imóvel, coma fração de 2,115800% do lote de terreno próprio e parte de marinha edireito a 2 vagas de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 15242 e registrado em nome de Mariana Cabral Coelho, constando os seguintes gravames: 1) R.10: Hipoteca em favor de Ai bodytech Participações S.A. 2) Av.11: Ofício expedido pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, extraído dos autos do processo nº 0106400-03.2004.5.01.0242, movido por Marcio Ferreira Teixeira

em face de Vida útil Medicina Física e Reabilitação Ltda., determinando que se abstenha de proceder à baixa dos assentamentos decorrentes da hipoteca registrada sob o nº 10, a fim de garantir o pagamento dos débitos trabalhistas. 3) R.12: Penhora por determinação do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Niterói, extraída dos autos da ação indenizatória – processo nº 0084182-88.2012.8.19.0002, movida por Helio Galvão de Menezes em face de Mariana Cabral Coelho; 4) R.13: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2024 no valor de R\$111.170,30, mais acréscimos legais (PMN: 1982057). 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\$415,18, referentes aos exercícios de 2020 e 2023 (Nº CBMERJ: 2318932-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 134.782,78. 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. 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 quatro dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.