

JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA 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 execução proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SUTTON PLACE em face de NC 6 PROJETOS E SERVIÇOS LTDA. (Processo nº 0036917-75.2021.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. ROSANA ALBUQUERQUE FRANÇA, Juíza de Direito na Sexta Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a NC 6 PROJETOS E SERVIÇOS LTDA., através de seu representante legal, de que no dia **09/12/2024**, 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 **12/12/2024**, 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. 118, com a devida intimação da penhora às fls. 147, descrito e avaliado às fls. 231, em 01/02/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: IMÓVEL: Situado na Rua Cinco de Julho, 304, Condomínio Sutton Place, apartamento 503, localizado de fundos para a rua, composto por quatro quartos, uma suíte e sala com varanda, banheiro social e dependências de empregada, com duas vagas de garagem. PRÉDIO: O condomínio residencial Sutton Place é composto por uma torre única. Construção utilizada para fins residenciais, com elevadores, piscina, sauna, salão de festas, interfone e porteiro 24h. DA REGIÃO: Localiza-se na zona sul do Município de Niterói e encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transporte coletivo. METODOLOGIA: Foi utilizado o método comparativo direto do mercado imobiliário na região, nesta data, para ser encontrado o valor médio atual do metro quadrado no local. Avalio o imóvel acima em R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), atualizado em **R\$ 1.361.326,13 (um milhão, trezentos e sessenta e um mil, trezentos e vinte e seis reais e treze centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel, com direito a 2 vagas de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 18695 e registrado em nome de NC 6 Projetos e Serviços Ltda., constando, no R.7, penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 e de 2022 a 2024 no valor de R\$ 18.728,65, mais acréscimos legais (PMN 1924497). 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\$ 1.045,74, referentes aos exercícios de 2020 a 2023 (Nº CBMERJ: 2015930-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 382.695,64. 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, 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. 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 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 trinta e um dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.