

## JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA 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 RESIDENCIAL PARQUE BELLA VISTA em face de CLOVIS DE CARVALHO GUIMARAES (Processo nº 0030318-77.2008.8.19.0002 – antigo 2008.002.030023-7), na forma abaixo:

A Dra. CLAUDIA MONTEIRO ALBUQUERQUE, Juíza de Direito na Segunda Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a CLOVIS DE CARVALHO GUIMARÃES e GIOVANNA BOTELHO DE LIMA ALVES, de que no dia **17/02/2025**, 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 **20/02/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 80% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 168, com a devida intimação da penhora às fls. 175, descrito e avaliado às fls.185, em 10/06/2016. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** OBJETO DA AVALIAÇÃO- imóvel sito a rua Doutor Carlos Imbassahy, nº 48, aptº 903, bloco-02, FONSECA, Niterói. LAUDO DE AVALIAÇÃO, certifico que em 10 de agosto de 2016 me dirigi ao endereço retro mencionado, tendo encontrado o executado na residência que franqueou a entrada no imóvel que apresenta as seguintes características: dois quartos, sala, cozinha, banheiro, piso em tábuas corridas muito antigas totalmente destruídas, quatro janelas em alumínio, paredes da cozinha e banheiro com azulejos brancos antigos de 10x10 cm, pintura em palha em todo o apartamento antiga, porteiro vinte e quatro horas, bairro ainda possui serviços públicos de hospitais, escolas, supermercados, serviço de transporte público intermunicipal, mas fica localizado próximo a uma comunidade. Avalio o imóvel em razão do estado de conservação em R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), atualizado, nesta data, em **R\$ 256.916,69 (duzentos e cinquenta e seis mil, novecentos e dezesseis reais e sessenta e nove centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel, com direito a uma vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 12.025 e registrado em nome de Clovis de Carvalho Guimarães e sua mulher Giovanna Botelho de Lima Alves, constando os seguintes gravames: 1) R.8: Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; 2) R-9: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2000 a 2024 no valor de R\$ 58.070,63, mais acréscimos legais (Inscrição: 164739-5). 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\$ 641,99, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 1221411-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, ao valor de R\$ 395.870,44, entretanto, conforme manifestação do Condomínio-autor, o mesmo concorda com a quitação do débito condominial, em favor do arrematante, pelo produto apurado no leilão, desde que o imóvel seja arrematado com 100% do valor da avaliação. 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, 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](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. 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 onze dias do mês de novembro de dois mil e vinte e quatro.