

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 **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 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 (dezesesseis), 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 1.930,00m². 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\$ 1.345.105,18, entretanto, conforme declaração do Condomínio-autor, o mesmo dará plena quitação condominial ao arrematante. **AUTO DE AVALIAÇÃO**: Lote de terreno nº 17 (dezesete), 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\$ 1.345.105,18, 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, 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 treze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro.