

## JUIZO 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO CENTRO COMERCIAL ICARAÍ em face de ESPÓLIOS DE MANOEL DA SILVA MACHADO e ALZIRA DE ALMEIDA MACHADO (Processo nº 0032650-31.2019.8.19.0002), 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 aos ESPÓLIOS DE MANOEL DA SILVA MACHADO e ALZIRA DE ALMEIDA MACHADO, através da Inventariante Judicial Márcia Dias Gomes Pinto, ou quem fizer em sua vez, a ALBERTO DA SILVA MACHADO, de que no dia **17/03/2025**, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **20/03/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 281, descrito e avaliado às fls. 361, em 22/08/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel situado na Rua Engenheiro Guilherme Greenhalgh, nº 16, 301, Bloco 01, Terraço do “Centro Comercial Icaraí”, sem direito ao uso de garagem, inscrito na PMN sob o nº 105.032-7, com as características, medidas e confrontações constantes na matrícula 8868 do Registro Geral de Imóveis do Cartório do 9º Ofício, onde há no momento da avaliação, uma grande área coberta, porém inacabada, em péssimo estado de conservação, com materiais de construção espalhados pelo chão, paredes deterioradas e destruídas. Há um grande salão com piso revestido em porcelanato, porém a maior parte ainda no contrapiso, acimentado, parecendo estar em uma obra inacabada, dois sanitários e dois WC, com pisos em cerâmica e paredes revestidas com azulejos, tendo também paredes em massa e pintura e a cozinha, com piso revestido em cerâmica, com as paredes revestidas em azulejos, tendo também paredes em massa e pintura, onde há infiltrações e o fechamento do teto da cozinha de placa de gesso “drywall” está caindo. Não há subdivisões definidas no espaço, pois está tudo deteriorado e inacabado. Há janelas de esquadrias de alumínio e vidro. A sala ocupa todo o 3º andar e conforme espelho do IPTU possui 887m<sup>2</sup>. Localiza-se próximos aos comércios locais, em um bairro nobre e a Praia de Icaraí, com acesso fácil ao meio de transporte público. O Centro Comercial possui elevador de acesso ao 3º andar, porém não há porteiro 24 horas, apenas vigia. Atribuo ao imóvel o valor de **R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais)**. De acordo com o Registro de Imóveis - 9º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 8868 e registrado em nome de Manoel da Silva Machado e sua mulher Alzira de Almeida Machado, e Alberto da Silva Machado, na proporção de 92% para o 1º e 8% para o último, constando, no R-2, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 até 2024, no valor de R\$ 121.646,16, mais acréscimos legais (Inscrição PMN 105032-7). De acordo com informação prestada pelo condomínio às fls. 380, o mesmo concederá, em favor do arrematante, quitação

do débito condominial da referida unidade pelo produto do leilão, porém prosseguirá com o processo em face do executado (antigo proprietário) até a quitação total dos valores devidos. 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 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 do presente 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 da avaliação, 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. – 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 dezanove dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro.