

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA 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 RESERVA NATURAL em face de SCON SABRINA CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA. (Processo nº 0052753-64.2016.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. FABIANA DE CASTRO PEREIRA SOARES, Juíza de Direito na Quarta Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a SCON SABRINA CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA., através de seu representante legal, de que no dia **24/03/2025**, 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 apreogado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **27/03/2025**, 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 fl. 455, descrito e avaliado às fls. 629. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: IMÓVEL SITUADO NA ESTRADA PACHECO DE CARVALHO, Nº 1251, BLOCO 4, AP. 105, RESTINGA DE CAFUBÁ, CONFORME DESCRITO NO MANDADO. ELABORADO APÓS PESQUISA DE VALORES DE IMÓVEIS NA REGIÃO, SUA LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS. VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR DE **R\$ 290.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**. De acordo com o 2º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 23.158 e registrado em nome de Scon Sabrina Construção e Engenharia Ltda. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2023 a 2024 no valor de R\$ 5.045,65, mais acréscimos legais (PMN: 2294353). 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\$ 396,61, referentes aos exercícios de 2015 a 2019 (Nº CBMERJ: 4822479-4). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 170.214,08. 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, 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 janeiro de dois mil e vinte e cinco.