

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 CONDOMINIO DO PARQUE RESIDENCIAL INDEPENDENCIA em face de MARIA AUXILIADORA FERNANDES PACHECO (Processo nº 0005092-31.2012.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. JULIANE MOSSO BEYRUTH DE FREITAS GUIMARAES, 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 MARIA AUXILIADORA FERNANDES PACHECO, por si e como inventariante do ESPÓLIO DE HERNANI FERNANDES PACHECO e do ESPÓLIO DE RUTH RAPHAEL PACHECO, de que no dia **07/04/2025**, 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 **10/04/2025**, 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. 208, com a devida intimação da penhora às fls. 293, descrito e avaliado às fls. 341, em 17/06/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: apartamento 202 do bloco 6 situado à Rua Noronha Torrezão nº 395 sem vaga de garagem, inscrito na PMN sob o 1348523 e no RGI sob a matrícula 11454. PRÉDIO: revestimento externo pintado, portaria 24 horas, sem elevador, sem porta corta fogo, esquadria de alumínio. IMÓVEL: 1 sala com piso em taco e parede pintada até o teto, 2 quartos com piso em tacos e paredes pintadas até o teto, 1 banheiro com piso e parede em azulejo, 1 cozinha com piso e parede em azulejo até o teto, 1 área de serviço com piso e parede em azulejo até o teto, possui infiltração nas paredes e no geral está mal conservado. O imóvel situa-se em bairro, servido de saneamento básico, transporte público, e comércio. Valor: atribuo o valor de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), atualizado em **R\$ 240.822,51 (duzentos e quarenta mil, oitocentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11.454 e registrado em nome de Hernani Fernandes Pacheco e Ruth Raphael Pacheco, constando, no Av.1, hipoteca em favor do Nacional Crédito Imobiliário S/A, constando ainda no Av.6 na mesma matrícula, uma caução em favor do Banco Nacional da Habitação. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1991, 1993, 1994, 2007, 2009, 2014 a 2025 no valor de R\$ 30.672,01, mais acréscimos legais (PMN: 134852-3). 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 2019 a 2021 (Nº CBMERJ: 2420631-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 216.074,08, entretanto, o condomínio-autor dará plena quitação condôminial ao arrematante pelo saldo remanescente do leilão. 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 vinte e sete dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco.