

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DA REGIÃO
OCEÂNICA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO CAMBOINHAS OCEAN HOUSES em face de RÔMULO FARIA (Processo nº 0001109-78.2009.8.19.0212 - antigo 2009.212.001199-7), na forma abaixo:

A Dra. FLAVIA DE AZEVEDO FARIA REZENDE CHAGAS, Juíza de Direito na Segunda Vara Cível Regional da Região Oceânica, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a RÔMULO FARIA, ROSANE TRAVASSOS GOMES, SOTER – SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA S.A. e PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S.A, através de seus representantes legais, de que no dia **16/06/2025**, 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 **18/06/2025**, 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, os direitos aquisitivos sobre o imóvel penhorado à fl. 378, descrito e avaliado às fls. 527, em 06/12/2021. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO: OBJETO DA AVALIAÇÃO:** IMÓVEL SITUADO NA RUA DR. JAYME BITTENCOURT, 500/033, QD 070, LT 007A, CAMBOINHAS, NITERÓI, RJ. **IMÓVEL:** residencial, situado no Bairro de Camboinhas, no Condomínio Camboinhas Ocean Houses, próximo dos meios de transporte coletivo e do comércio local, de alvenaria, dois andares, varanda, três quartos, sendo um suíte, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço, dependência de empregada (quarto e banheiro), lavabo. Piso frio nos cômodos. Duas vagas de garagem (cobertas), condomínio com sauna e piscina. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. **VALOR:** atribuo ao imóvel o valor de R\$ 950.000,00(novecentos e cinquenta mil reais), atualizado em **R\$ 1.218.055,21 (um milhão, duzentos e dezoito mil, cinquenta e cinco reais e vinte e um centavos)**. De acordo com o 16º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 39.513 e registrado em nome de Soter – Sociedade Técnica de Engenharia S/A e Pinto de Almeida Engenharia S/A, constando, no R.01, penhora oriunda do presente feito. Conforme consta no Compromisso Particular de Promessa de Compra e Venda costado às fls. 66/75, Soter – Sociedade Técnica de Engenharia S.A. e Pinto de Almeida Engenharia S.A prometeram vender o bem imóvel a Rômulo Faria e Rosane Travassos Faria. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1997 a 2003, 2005 a 2009 e de 2011 a 2025 no valor de R\$ 205.503,96, mais acréscimos legais (Inscrição: 187925-3). 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\$ 1.327,26, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2684404-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 818.984,04. 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 oito dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco.