

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO GONÇALO

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO VILLAGIO DE IGUABA - FASE II em face de SEBASTIÃO GIOVANINI (Processo nº 0029803-75.2004.8.19.0004 - antigo 2004.004.029444-1), na forma abaixo:

O Dr. EUCLIDES DE LIMA MIRANDA, Juiz de Direito na Terceira Vara Cível da Comarca de São Gonçalo, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a SEBASTIÃO GIOVANINI, de que no dia **12/05/2025**, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, e no dia **15/05/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 80% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 211, descrito e avaliado às fls. 488, em 09/01/2026. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL CONSTITUÍDO PELO APARTAMENTO 34 TIPO B, SITUADO NO BLOCO B, 3º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO "ISOLA DE CAPRI", DO CONDOMÍNIO DENOMINADO "VILLAGIO DE IGUABA" FASE II, SITUADO EM IGUABA GRANDE, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, SENDO O APARTAMENTO COMPOSTO DE 01 DORMITÓRIO, SALA, KIT OU MINI COZINHA COM BANCADA, VARANDA E 01 BANHEIRO SOCIAL, COM ÁREA UTIL DE 75,07 METROS QUADRADOS, COM DIREITO A UMA VAGA PRIVATIVA DE GARAGEM DE NÚMERO B-12, O QUAL AVALIO EM R\$ 150.000,00 (CENTO E CINQUENTA MIL REAIS, ATUALIZADO EM R\$ 164.467,21 (**CENTO E SESSENTA E QUATRO MIL, QUATROCENTOS E SESSENTA E SETE REAIS E VINTE E UM CENTAVOS**)). De acordo com o Ofício do RI de São Pedro D'Aldeia, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9615 e registrado em nome de Sebastião Giovanini, constando Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. O condomínio 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 e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da 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 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 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 março de dois mil e vinte e cinco.