

## JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA 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 CONDOMÍNIO JARDIM UBÁ II em face de FRANCISCO JOSE TAVARES DE SOUZA (Processo nº 0018399-33.2004.8.19.0002 - antigo 2004.002.018205-0), na forma abaixo:

O Dr. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR, Juiz de Direito na Segunda Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a FRANCISCO JOSE TAVARES DE SOUZA e MARILZA MENDES, de que no dia **30/06/2025**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **02/07/2025**, 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. 237, descrito e avaliado às fls. 607, em 31/07/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: Prédio residencial unifamiliar de dois pavimentos em vários níveis, medindo 15,00m de frente; 15,00m de fundos para a reserva florestal; por 29,50m do lado direito para o lote 16; e 26,00m do lado esquerdo para o lote 18, com área total de 405,00m<sup>2</sup>, situado na Av. Ewerton Xavier, 808, Lote 17, Quadra 07, com frente para a Rua Seis, Condomínio Jardim Ubá II, Itaipu, Niterói/RJ, e sua respectiva fração ideal, inscrito na PMN sob o nº 145.069. CARACTERÍSTICAS: Trata-se de construção duplex unifamiliar em alvenaria e fachada em tijolinhos de cerâmica aparentes, esquadrias de madeira, escadas internas de madeira, construída em terreno com aclive acentuado, acessado por dois lances grandes de escadas, sem garagem ou pátio para estacionamento. 1º Pavimento: varanda com piso de madeira; sala com dois ambientes com piso de madeira tábua corrida e um terceiro ambiente com piso frio; copa cozinha com paredes revestidas por azulejos. 2º Pavimento: dois quartos pequenos com piso de cimento queimado; um banheiro com piso frio e paredes totalmente revestidas por azulejos, sem porta de vidro no box; um quarto com banheiro privativo (suíte), com closed, varanda, com piso de madeira tábua corrida; e uma saleta. Conta com área de serviço e dependência completa de empregados. Imóvel em total estado de abandono. Encontrava-se aberto. Condomínio residencial com porteiros dia e noite e segurança privada, área de lazer com piscina e parquinho infantil. Serviço de água e esgoto tratado. Acesso próximo à transporte público e a alguns comércios. Não há espaços públicos de lazer nem unidades de saúde pública ou privada próximos. Situa-se em rua calçada localizada em via principal. VALOR: Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), atualizado em **R\$ 502.586,11 (quinhentos e dois mil quinhentos e oitenta e seis reais e onze centavos)**. De acordo com o 16º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.423-A e registrado em nome de Francisco José Tavares de Souza e Marilza Mendes, constando os seguintes gravames: 1) Av.02: Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, 2) R.03: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU

nos exercícios de 2010 a 2025 no valor de R\$ 89.108,87, mais acréscimos legais (PMN: 1450691). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 1.966.482,37. O imóvel deverá ser vendido livre de ônus, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC e do art. 130, parágrafo único, do CTN, sub-rogando-se os créditos no produto da alienação, inclusive os de natureza *propter rem*, conforme entendimento fixado pelo STJ no julgamento do Tema 1134 e registrado, às fls. 668. 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](http://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](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 sete dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco.