

JUÍZO DE DIREITO DA OITAVA 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 de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LAS PALMAS em face de ESPÓLIO DE EDSON RODRIGUES FRANCO (Processo nº 0073118-81.2012.8.19.0002), na forma abaixo:

O Dr. RAFAEL REZENDE DAS CHAGAS, Juiz de Direito na Oitava Vara Cível da Comarca de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE EDSON RODRIGUES FRANCO e SEUS EVENTUAIS HERDEIROS/SUCESORES, de que no dia **14/07/2025**, 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, ou no dia **17/07/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de **50%** do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 285, descrito e avaliado às fls. 371, em 18/06/2024. **Imóvel:** Apartamento 211, situado na Travessa Wadih Curi nº 10, São Francisco - Niterói/RJ. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Sala, com piso em taco; cozinha com piso em cerâmica; parede de azulejo; banheiro de empregada, com piso em cerâmica; 2 (duas) áreas pequenas, com piso em cerâmica; quarto com piso em taco, tipo de empregada; pequeno corredor; quarto com piso em taco, estando a parede deteriorada; banheiro com piso em cerâmica, parede azulejo, com parte em cimento e infiltração no teto. O imóvel é de fundos e precisa de reforma. Possui elevador e porteiro. Avalio, no estado em que se encontra, em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), atualizado em **R\$ 366.469,04 (trezentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e quatro centavos)**. De acordo com o 2º Ofício de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 26.931 e registrado em nome de Edson Rodrigues Franco, constando, no R-10, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com o Relatório de Débitos emitido pela Prefeitura Municipal de Niterói, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2003, 2004 e de 2010 até 2025, no valor de R\$ 38.740,62, mais acréscimos legais (Inscrição: 53384-4). 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\$ 324,34, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 1174729-2). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 288.253,90. 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 subrogados 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 três dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco.