

JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO JARDIM PARADISO XIX em face de EDMILSON RODRIGUES DE FREITAS (Processo nº 0120617-06.2019.8.19.0038), na forma abaixo:

A Dra. CRISTINA DE ARAUJO GOES LAJCHTER, Juíza de Direito na Sexta Vara Cível da Cidade de Nova Iguaçu, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a EDMILSON RODRIGUES DE FREITAS e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, através de seu representante legal, de que no dia **04/08/2025**, 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 **07/08/2025**, 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. 163, com a devida intimação da penhora às fls. 204, descrito e avaliado às fls. 180, em 05/06/2023. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** TERRENO: Localizado e registrado na rua Dr. Albert Sabin - Jd 19 - casa 66 - Tipo A – Campo Alegre - Condomínio Jd Paradiso – Nova Iguaçu. IMÓVEL: com as medidas e confrontações especificadas: com fração ideal de 1/138 avos do lote 18, da rua Projetada C, geminada, constituída de dois pavimentos, composta de sala, dois quartos, circulação, banheiro, cozinha, área de serviço e escada interligando os dois pavimentos com 26,98m2 de área construída no pavimento térreo; 26,98 m2 de área construída no 1º pavimento, totalizando 53,96 m2 de área construída, com área comum de uso exclusivo de 9,43 m2 e área privativa de 54,88 m2, com direito a uso de 01 uma vaga de estacionamento e forma indeterminada; tendo o terreno uma área de 16.378,33 m2, começando no ponto 63, prosseguindo em linha reta no sentido Sul medindo 11,66 m até o ponto 64. Esclareço que o terreno encontra-se situado na rua Dr Albert Sabin - Condomínio Paradiso - Campo Alegre - NI. REGIÃO: Encontra-se servido por alguns dos melhoramentos públicos, tais como: energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, transporte público para diversos locais. AVALIAÇÃO: Ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preços de imóveis semelhantes ao avaliado, e considerando-se ainda a sua localização, dimensões, área construída, características, logradouro e seu estado de conservação, atribuo ao bem acima descrito o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), atualizado em **R\$ 109.644,81 (cento e nove mil seiscentos e quarenta e quatro reais e oitenta e um centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI de Nova Iguaçu, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 88.344 e registrado em nome de Edmilson Rodrigues de Freitas, com a consolidação da propriedade em nome da Caixa Econômica Federal, constando os seguintes gravames: 1) R-6: Alienação Fiduciária à Caixa Econômica Federal – CEF, 2) R-7: Penhora oriunda do presente feito. 3) AV.8: Intimação positiva de notificação extrajudicial. 4) AV.9: Consolidação da propriedade em nome da Caixa Econômica Federal. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2017 a 2025 no valor de R\$ 2.169,90, mais acréscimos legais (Inscrição: 907185-7). Os

débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 27.445,28. Consta em andamento o Agravo de Instrumento nº 0040791-35.2025.8.19.0000, interposto pela Caixa Econômica Federal. 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 cinco dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.