JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA 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 extinção de condomínio proposta por ELENA DE ANDRADE PEREIRA LIMA em face de MARIO CEZAR NUNES DA SILVA PEREIRA LIMA e FERNANDO CEZAR NUNES DA SILVA PEREIRA LIMA (Processo nº 0845918-80.2023.8.19.0002), na forma abaixo:

O Dr. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR, Juiz de Direito na Quinta Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a MARIO CEZAR NUNES DA SILVA PEREIRA LIMA, FERNANDO CEZAR NUNES DA SILVA PEREIRA LIMA e ELENA DE ANDRADE PEREIRA LIMA, de que no dia **18/08/2025**, 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 **21/08/2025**, 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 descrito e avaliado no id.191647707, em 12/05/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Objeto da avaliação: apartamento 804 do bloco B, situado na Rua Ator Paulo Gustavo nº 330, com inscrição de IPTU nº 125444-0 sem direito a vaga de garagem. Prédio: residencial com revestimento externo em pastilha, esquadria de alumínio, portaria 24 horas, sem porta corta fogo, play, rampa de acesso. Apartamento: sala com piso em taco e parede pintada até o teto, 2 quartos com piso em taco e paredes pintadas até o teto, 1 banheiro social com piso e parede em cerâmica, 1 cozinha com piso em cerâmica e azulejo até o teto, 1 área de serviço com piso em cerâmica e azulejo até o teto, 1 banheiro de empregada com piso em cerâmica e parede pintada até o teto e 1 quarto de empregada com piso em cerâmica e azulejo até o teto e 1 quarto de serviço com piso em taco e parede pintada até o teto. O imóvel situa-se em bairro servido de saneamento básico, comércio e transporte. Valor: atribuo o valor de **R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 36.907 e registrado em nome de Mário Cezar Nunes da Silva Pereira Lima; Fernando Cezar Nunes da Silva Pereira Lima e Elena de Andrade Pereira Lima. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (PMN: 125444-0). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios (Nº CBMERJ: 2724009-2). De acordo com informações prestadas pela Fernando Mendes Consultoria, administradora do Condomínio do Edifício Lucilio de Albuquerque, não constam débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital. 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, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Caso os coproprietários desejem manifestar o direito de preferência, expressamente previsto no artigo 1.322 do CC, poderão comparecer pessoalmente ou por meio de seus procuradores, no escritório do Leiloeiro, situado na Av. Erasmo Braga, nº 227, Sala 1.004, Castelo/RJ, a fim de que tal direito possa ser exercido. 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 onze dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco.