

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA 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 RESIDENCIAL PARQUE BELLA VISTA em face de ALDEMIR DE ASSUNÇÃO TORRES (Processo nº 0015895-93.2000.8.19.0002 - antigo 2000.002.015207-2), na forma abaixo:

A Dra. PERLA LOURENCO CORREA CZERTOK, Juíza de Direito na Quarta Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ALDEMIR DE ASSUNÇÃO TORRES, ao BANCO BRADESCO e ao ESPÓLIO DE MARIA DAS DORES DUARTE TORRES, através de sua inventariante, Fabiana Duarte Torres, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **01/09/2025**, 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 **04/09/2025**, 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. 286, avaliado às fls. 501, em 27/08/2020. **LAUDO DE AVALIAÇÃO: Rua Carlos Imbassahy, nº 48, apartamento 1.205 do Bloco 01 – Fonseca, Niterói.** Assim, AVALIO o imóvel acima e a corresponde fração ideal de terreno em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), atualizado em **R\$ 267.274,26 (duzentos e sessenta e sete mil, duzentos e setenta e quatro reais e vinte e seis centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a uma vaga, encontra-se matriculado sob o nº 11.627 e registrado em nome de Aldemir de Assunção Torres e sua mulher Maria das Dores Duarte Torres, constando no R-2, Hipoteca em favor a Banerj Crédito Imobiliário S/A. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2023 até 2025, no valor de R\$ 14.657,65, mais acréscimos legais (PMN 164645-4). 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\$ 133,50, referente ao exercício de 2024 (Nº CBMERJ: 1221347-6). De acordo com a planilha juntada às fls. 504 (índex 505/508), os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, no mês de março de 2021, ao valor de R\$ 147.330,37. 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 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 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 CPCe 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 quatro dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco.