

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 CONDOMINIO DO EDIFICIO VASSAL em face de RENAN LAURINDO DANTAS DOS SANTOS, JANAINA LESSA DE MORAES e MARACY LAURINDO DANTAS DOS SANTOS (Processo nº 0021978-37.2014.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. CAROLINA VICENTE BISOGNIN, Juíza 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 RENAN LAURINDO DANTAS DOS SANTOS, JANAINA LESSA DE MORAES e MARACY LAURINDO DANTAS DOS SANTOS, de que no dia **22/09/2025**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **25/09/2025**, 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. 424, descrito e avaliado às fls. 473, 01/08/2023. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** imóvel localizado na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 60, sala 615, Centro, Niterói - RJ. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** sala com banheiro, não possuindo reformas atuais e adornos significativos. **VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** tendo por base o método comparativo de valor do mercado imobiliário atual e o espelho de IPTU da Prefeitura Municipal de Niterói, AVALIO o referido imóvel em R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), atualizado em **R\$ 153.502,73 (cento e cinquenta e três mil, quinhentos e dois reais e setenta e três centavos)**. De acordo com o 2º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 8755 e registrado em nome de Renan Laurindo Dantas dos Santos casado com Janaina Lessa de Moraes dos Santos e Maracy Laurindo Dantas dos Santos casada pelo regime da separação total de bens com José Ricardo Barbosa de Andrade, constando no R.1, penhora oriunda do presente feito e, na Av.3, indisponibilidade por determinação do Juízo da 17ª Vara Cível de Natal – RN, referente ao processo nº 08610985020238205001. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2013 a 2024 no valor de R\$ 25.464,32, mais acréscimos legais (PMN: 510156). 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\$ 664,30, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 2028171-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 163.253,55, entretanto, conforme informado pelo condomínio-autor às fls. 613, aquele que vier eventualmente a arrematar a unidade, receberá o bem livre e desembaraçado de qualquer ônus. 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 dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.