

JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ

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 VIVENDA DE JACAREPAGUÁ em face de CASSIA MARIA PARENTE PINHO e SEBASTIÃO SEABRA PINHO (Processo nº 0029631-30.2018.8.19.0203), na forma abaixo:

O Dr. OSCAR LATTUCA, Juiz de Direito na Quinta Vara Cível Regional de Jacarepaguá, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a SEBASTIÃO SEABRA PINHO e a CASSIA MARIA PARENTE GUERRATO, de que no dia **20/10/2025**, 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 **23/10/2025**, 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. 734, descrito e avaliado às fls. 738, em 26/11/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel: Estrada do Camorim, nº 120, bloco 01, Apartamento 405 – Jacarepaguá/RJ. Apartamento de dois quartos, de fundos, sol da tarde no valor de **R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**, considerando a média de preço dos apartamentos do mesmo condomínio anunciados nos sites específicos e o fato de se tratar de imóvel sem elevador no quarto andar. O apartamento pertence a um Condomínio antigo, sem elevador nos blocos, de boa localização próxima aos centros comerciais e serviços do bairro, assim como, rede de transporte, com garagem aberta para os carros, com duas portarias para entrada e saída de carros. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 162.746 e registrado em nome de Cassia Maria Parente Pinho e seu marido Sebastião Seabra Pinho, constando, no R.06, Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 51m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2012, 2013 e 2024, no valor de R\$ 1.333,38, mais acréscimos legais (FRE 1827938-0). 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\$ 836,66, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 776749-4). De acordo com planilha às fls. 658, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em janeiro/2024, ao valor de R\$ 102.911,32. 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, suprindo, 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 doze dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco.