

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 cobrança proposta por CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL NORONHA TORREZÃO em face de TEREZA DE SOUZA CASTRO NASCIMENTO e HEITOR MALAQUIAS (Processo nº0052053-25.2015.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. CLAUDIA MONTEIRO ALBUQUERQUE, Juíza 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 TEREZA DE SOUZA CASTRO NASCIMENTO e HEITOR MALAQUIAS, de que no dia **10/11/2025**, 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 **13/11/2025**, 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. 401, descrito e avaliado às fls.507, em 02/10/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** OBJETO: imóvel constituído pelo apartamento 402 do bloco IX situado na Rua Noronha Torrezão, 407, inscrito na PMN sob o nº 143.803, com área privativa de 59m², conforme certidão do RGI e IPTU acostados aos autos do processo. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Tendo em vista que a presente avaliação está sendo realizada, em cumprimento à determinação do MM. Dr. Juiz, na modalidade indireta, faz-se necessário estabelecer como parâmetro determinados valores, conforme pesquisas de mercado, segundo a qual um imóvel de idêntica área privativa, uma vaga de garagem, um banheiro e três quartos, no mesmo condomínio está avaliado em R\$ 240.000,00, o que seria uma referência. REGIÃO: logradouro situado no bairro de Santa Rosa, com boa infraestrutura de comércio e transportes, não obstante a proximidade com algumas comunidades, em seu entorno. VALOR: Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 290.000,00(duzentos e noventa mil reais), atualizado em **R\$ 303.645,78 (trezentos e três mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e setenta e oito centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra se matriculado sob onº 6139 e registrado em nome de Heitor Malaquias Nascimento e sua mulher Tereza de Souza Castro Nascimento, constando os seguintes gravames: Av-1: Hipoteca em favor de Patrimônio Associação de Poupança e Empréstimo Fluminense; 2) Av.3: Cessão de crédito realizada por Patrimônio Associação de Poupança e Empréstimo Fluminense em favor de SCI - Santa Carolina Imóveis Ltda; R.5: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1997 a 2025 no valor de R\$102.786,38, mais acréscimos legais (Inscrição: 143803-5). 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\$ 830,20, referentes aos exercícios de 2019 a 2025 (Nº CBMERJ: 1209468-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 537.329,67, entretanto, o Condomínio dará plena quitação condominial ao arrematante, pelo saldo remanescente do leilão.

A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, 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. Fica autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dez dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.