

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por KLEICY ALLINE RODRIGUES MENDONÇA em face de ESPÓLIO DE PAULO ROBERTO ROSA MANSUR e FELIPE JANSEN MANSUR (Processo nº 0033265-94.2014.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS, Juíza de Direito na Décima Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE PAULO ROBERTO ROSA MANSUR e ao ESPÓLIO ANA LUCIA JANSEN MANSUR, através de sua inventariante, Fernanda Jansen Mansur e MASSA FALIDA DE DIAGRAMA ENGENHARIA SA, na pessoa de seu Administrador Judicial, Dazzi Advogados Associados, de que no dia **01/12/2025**, 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 **03/12/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der, a partir de 50% da avaliação, os direitos aquisitivos sobre o imóvel penhorado à fl. 260, com a devida intimação da penhora às fls. 279 e 324, descrito e avaliado às fls. 487/488, em 08/01/2021. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: apartamento 701 situado na Rua Dom Bosco nº 43 registrado no RGI sob o nº 19433 e na PMN sob o nº 194450-3 com direito a 2 vagas de garagem. IMÓVEL: prédio residencial com revestimento externo parte em granito parte em pastilha, 2 elevadores, piscina, play, salão de festas, porta corta fogo, portaria virtual, 2 apartamentos por andar, varanda, 4 quartos, sendo 1 suíte, sala, cozinha, 2 banheiros, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, localizado em bairro nobre servido de comércio, saneamento, transporte. Total da avaliação: R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais), atualizado em **R\$1.230.876,85 (um milhão, duzentos e trinta mil, oitocentos e setenta e seis reais e oitenta e cinco centavos)**. De acordo com o 8º Ofício de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 19.433 e registrado em nome de Diagrama Engenharia SA, constando na Av-1, Hipoteca em favor do Banco Boavista Interatlântico SA; no R.3, Promessa de Compra e Venda feita a Paulo Roberto Rosa Mansur e sua esposa Ana Lucia Jansen Mansur; no R.4 Penhora oriunda do presente feito; e, no R.5 Penhora por determinação do Juízo da 8ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos da ação trabalhista (processo nº 0010557-75.2013.5.01.0248), movida por Ana Lucia Fernandes dos Santos Conrado em face de Primeiro Grau Jardim de Infância e Alfabetização Ltda ME e Paulo Roberto Rosa Mansur. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2002 a 2016, 2020 e 2025 no valor de R\$173.873,90, mais acréscimos legais (Inscrição: 194450-3). 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:2114668-3). 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. Constan em andamento os Embargos de Terceiro nº 003758-39.2024.8.19.0002 opostos por Fernanda Jansen Mansur e o Agravo de Instrumento nº 0010068-33.2025.8.19.0000, interposto por Espólio de Paulo Roberto Rosa Mansur. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU e condomínio, 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, 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 dezesset dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.