

JUIZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO S.G TOP CENTER em face de ESPÓLIO DE ADEILSON VEIGA. Interessada: ILZA MARIA SANTOS VEIGA (Processo nº 0347370-69.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na Quadragésima Oitava Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE ADEILSON VEIGA, através de seu cônjuge ILZA MARIA SANTOS VEIGA (e esta também por si), de que no dia **24/11/2025**, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **27/11/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 100% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado no Index. 1389, descrito e avaliado no Index. 1.626/1327, em 12/05/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Objeto da avaliação: Apartamento 605 do bloco 3, situado na Rua Paulo César nº 87, inscrito no Registro Geral de Imóveis sob o nº 11.500 e com inscrição no IPTU número 161582, com direito a 1 vaga de garagem. Prédio: residencial com revestimento externo pintado, esquadria de alumínio, portaria 24 horas, porta corta fogo, pátio. Apartamento: sala com piso em cerâmica e parede pintada até o teto, 2 quartos com piso em cerâmica e paredes pintadas até o teto, 1 banheiro social com piso e parede em cerâmica sem blindex, 1 cozinha com piso e parede em cerâmica até o teto. O imóvel situa-se em bairro servido de saneamento básico, comércio e transporte. Valor: atribuo o valor de **R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**. De acordo com o 8º Registro de Imóveis de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11.500 e registrado em nome do executado, casado com Ilza Maria Santos Veiga e de Nilsa Maria dos Santos, constando os seguintes gravames: 1) AV.1: Hipoteca à Caixa Econômica Federal; 2) R.2: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível de Niterói, conforme processo nº 0060658-57.2015.8.19.002, movido pelo Condomínio Vivenda de Icaraí; 3) R.3: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2003 até 2008 e 2018 até 2025, no valor de R\$ 47.317,69, mais acréscimos legais (Inscrição: 161582-2). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 233.302,05. 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 NCPC: 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 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, 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. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, será permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). A oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. – 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas; 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 quatro dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.