

JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PARNASO em face de ESPÓLIO DE ANNA NOGUEIRA COSTA e ESPÓLIO DE JOSÉ COSTA (Processo nº 0023610-88.2020.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. SIMONE LOPES DA COSTA, Juiz de Direito na Sexta 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 ANNA NOGUEIRA COSTA e ao ESPÓLIO DE JOSÉ COSTA, através da inventariante, Aline Costa de Azevedo, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **03/02/2026**, 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 **04/02/2026**, 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. 148, com a devida intimação da penhora à fl. 160, descrito e avaliado às fls. 228, em 04/04/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: Apartamento nº 404 (quatrocentos e quatro) do edifício situado na rua Visconde de Uruguai, nº 315 (trezentos e quinze), no 1º subdistrito do 1º distrito deste município, dividido em vários cômodos, inscrito na PMN sob o nº 108.928-3, e sua respectiva fração ideal de 1,54% do terreno onde existiram os prédios nºs 313 e 317 da rua Visconde de Uruguai assim descritos e caracterizados: o primeiro mede 6,63m de largura na frente, a mesma largura nos fundos, por 43,84m de extensão de frente a fundos por ambos os lados, confrontando-se de um lado com o prédio nº 317, com outro com o de nº 311 e nos fundos com o nº 318 da rua Visconde de Itaboraí; e, o segundo mede 6,63m de largura na frente e nos fundos, por 43,84m de comprimento de frente a fundos de ambos os lados, confrontando-se de um lado com o prédio nº 313, do outro com o nº 319 da rua Visconde de Itaboraí. O terreno do edifício confronta de um lado com o prédio nº 311, do outro com o de nº 319, ambos da mesma rua, e nos fundos com o prédio de nº 318 da rua Visconde de Itaboraí, tudo em conformidade com o Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói, matrícula 5306A, com inscrição municipal nº 108928-3, e 63 metros quadrados, conforme guia de IPTU. PRÉDIO: construção antiga, com frente para a rua Visconde de Uruguai, Centro, Niterói. Condomínio composto por 12 pavimentos, com 64 unidades; portaria 24 horas com acesso com rampa e escada; dois elevadores; circuito de câmeras; sem garagem; bicicletário; fachada em tinta. CONSIDERAÇÕES: o imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com total infraestrutura urbana. VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), atualizado em **R\$ 274.112,02 (duzentos e setenta e quatro mil, cento e doze reais e dois centavos)**. De acordo com o Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 5306 e registrado em nome de José Costa e sua mulher Anna Nogueira Costa, constando, no R-1, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com o Relatório de Débitos emitido pela Prefeitura Municipal de Niterói, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 até 2025, no valor de R\$ 29.033,70,

mais acréscimos legais (Inscrição: 108928-3). 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\$ 713,08, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 1189998-6). De acordo com planilha às fls. 265/267, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em outubro/2024, ao valor de R\$ 83.718,30. 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 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, 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. – 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 quinze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.