

JUIZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO - PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO VIVENDA DE SANTA ROSA em face de ANNY GABRIELLE DE LUCENA CORREA (Processo nº 0006653-37.2005.8.19.0002 - antigo 2005.002.006974-0), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA GONÇALVES DUARTE JOANES, Juíza de Direito na Terceira Vara Cível da Comarca de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ANNY GABRIELLE DE LUCENA CORREA, RENATA DE LUCENA CORRÊA, HENRIQUE MUNIZ PESSANHA, ZENITH PRATIS PESSANHA, WAGNER AUGUSTO CRUZ e DENISE BASTOS DOS SANTOS CRUZ, de que no dia **27/03/18**, às 12:00 horas, no Átrio do Fórum de Niterói, na Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, Centro - Niterói/RJ., pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **03/04/18**, no mesmo horário e local, a quem mais der independente da avaliação, o imóvel penhorado à fl. 331, descrito e avaliado às fls. 345/346. DIREITO E AÇÃO - **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: OBJETO DA AVALIAÇÃO:** imóvel residencial constituído pelo apartamento, nº 1203, do bloco IV, do Conjunto Residencial "Vivenda de Santa Rosa", situado na **Rua Noronha Torrezão, nº 335, Santa Rosa**, zona urbana, no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, com direito ao uso de uma vaga no estacionamento de automóveis e fração ideal de 1/480 do terreno, registrado na matrícula nº 10692, no livro 2-2R, às fls. 278, do Cartório de Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição - 8º Ofício da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro; inscrito na PMN sob o nº 157384-9 **PRÉDIO:** residencial, antigo, com cerca de trinta anos de construção, localizado em um conjunto de quatro blocos, com dezesseis andares, oito apartamentos por andar, guarita na entrada para carros, e via de acesso aos blocos em aclive acentuado, pavimentada, com entrada dos blocos pelo lado esquerdo, portaria com porteiro, interfone, monitoramento por câmara de TV, piso em porcelanato, paredes revestidas de cerâmica e teto rebaixado em gesso com iluminação embutida, com porta de vidro temperado; hall decorado, dois elevadores (um para andares pares, outro para ímpares); quadra de esportes, salão de festas e play; corredor, em vulcapiso; acabamento do prédio em massa e pintura; encontrando-se em bom estado de conservação. **APARTAMENTO:** na lateral esquerda do prédio, com frente para a reserva; dividido em sala; dois quartos; banheiro social; cozinha; área de serviço agregada à cozinha, com padrão de janelas e básculas em esquadria de alumínio e vidro, gradeadas; considero-o em bom estado de conservação. **Considerações:** o imóvel está localizado em área pouco valorizada, é servido pelo comércio local, usufruindo de todos os serviços públicos usuais na cidade e próximo das linhas de ônibus municipais. **VALOR:** atribuo ao imóvel o valor de R\$ 260.000,00, (duzentos e sessenta mil reais), correspondente a 108.036,23 UFIR'S, atualizado em **R\$ 355.860,53 (trezentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e sessenta reais e cinquenta e três centavos)**. De acordo com o 8º Ofício de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 10.692 e registrado em nome de Wagner Augusto Cruz, casado com Denise Bastos dos Santos Cruz, constando na AV.1, ônus – hipoteca/caução/promessa, que por contrato particular o proprietário deu o imóvel em hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, caução em favor do Banco Nacional de Habitação – BNH e

promessa de compra e venda a Henrique Muniz Pessanha, casado com Zenith Pratis Pessanha; e, no R.2, penhora oriunda do presente feito. Conforme Instrumento Particular de Cessão de Direitos acostada às fls. 07, Henrique Muniz Pessanha e sua mulher Zenith Pratis Pessanha cederam o direito ao imóvel à Renata de Lucena Corrêa e Anny Gabrielle de Lucena Corrêa. De acordo com o Relatório Total de Débitos Analítico, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2000 até 2018, no valor de R\$ 34.478,62, mais acréscimos legais (PMN 1573849). 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\$ 438,18, referentes aos exercícios de 2012 a 2016 (Nº CBMERJ: 2217761-2). 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 preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil. **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. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em Violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado 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 seis dias do mês de fevereiro de dois mil e dezoito. – Eu, Ana Maria Barcelos de Menezes. Mat. 01-24472, Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Andrea Gonçalves Duarte Joanes – Juíza de Direito.