

Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TERESÓPOLIS - RJ
(Rua Carmela Dutra, nº 678, 5º andar, Agriões)

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PALÁCIO DAS ROSAS (Adv. Dr. LEONARDO DA FONSECA FILHO, OAB/RJ 168.956) em face de Espólio de ULASIA XAVIER LOPES (REVEL), processo nº 0002628-07.2019.8.19.0061, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente ao **Espólio de ULASIA XAVIER LOPES, através de sua Inventariante a Sr.ª TEREZA CHRISTINA XAVIER LOPES**, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site **www.depaulaonline.com.br**, a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o **primeiro leilão no dia 26/08/2025, a partir das 14,00h**, por preço nunca inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da **avaliação atualizada de R\$370.000,00** (trezentos e setenta mil reais), equivalentes a 77138,38 Ufirs/RJ, e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances**, através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão no dia 10/09/2025, a partir das 14,00h**, por preço nunca inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, de forma **online**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matrícula nº 19 da JUCERJA, devidamente cadastrado no TJRJ, com escritório na Rua da Assembleia, nº 93, sala 1104, Centro, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2524-0545/6, 2220-4217 / 99954-2464, e-mail: **depaula@depaulaonline.com.br**, para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls. 261/262, constituído de: **Apartamento nº 102 do Edifício “Palácio das Rosas”, situado na Rua Paru, nº 360, Agriões, Teresópolis, RJ**, dividido em: Sala, dois quartos, cozinha, banheiro, quarto e WC para empregada, e vaga na garagem, e a respectiva fração ideal de 4,9% do terreno designado por lote nº 13 da Rua Paru. Com **59,46 m²** de área construída e localização de **frente**. **Matriculado** no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Teresópolis sob o nº 2655, Lº2/9, Fls. 113. Consta na **R-03 USUSFRUTO** a favor de **TEREZA CHRISTINA XAVIER LOPES**. Consta na **R-04 PENHORA** destes autos. **Inscrito na PMT** sob o nº 1-047752, onde constam débitos de IPTU referente aos exercícios de 2018 a 2025 no montante de R\$7.667,38 (sete mil, seiscentos e sessenta e sete reais e trinta e oito centavos), mais acréscimos legais. **Inscrito no CMBERJ** sob o nº 2854261-1, onde constam débitos de FUNESBOM referentes aos exercícios de 2019 a 2024, no montante de R\$401,74 (quatrocentos e um reais e setenta e quatro centavos) , mais os legais.

Constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa referente aos exercícios de 2003, 2005, 2015, 2018 e 2019. O imóvel será alienado livre de todos os ônus, os quais ficam sub-rogados no preço, inclusive débitos de IPTU, CONDOMÍNIO e TAXAS, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante, nos termos do art. 908 do CPC, e por se tratar de aquisição originária. Os executados foram intimados da penhora nos autos. Edital na íntegra no Cartório, publicado no site www.depaulaonline.com.br e no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, ficando o executado e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **Regras de Participação On-line:** **1)** Realizar cadastro prévio no site: www.depaulaonline.com.br, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site dos leiloeiros); **2)** Aceitar os termos e condições do contrato; **3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e **4)** Instalar proteção antivírus e *firewall* e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões. **5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico. **6)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. **7)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. **8)** Para que todos os “Usuários” interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o “Usuário” que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Arrematação à vista ou a prazo de até **sete dias** mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista a ser pago diretamente ao Leiloeiro, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente., e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido em lei; e 2% sobre o valor da avaliação, de remuneração ao Leiloeiro, no caso de adjudicação ou remição da execução, após a publicação deste edital. Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. Caso o lance vencedor seja do arrematante que ofertou pela internet, o valor do saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.bb.com.br), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado na conta corrente do Sr. Leiloeiro o valor das despesas deduzidos do valor da arrematação e a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do termino do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematantes(s) tenha(m)

realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Teresópolis, aos cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco. ANGELA PATRICIA DE ALMEIDA FERRAZ. Chefe de Serventia, Mat. 01-20644.