Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TERESÓPOLIS
(Rua Carmela Dutra 678 Agriões, 4º pavimento, Teresópolis/RJ)
E-mail: ter03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação de Despesas Condominiais, em fase de cumprimento de sentença, movida pelo CONDOMINIO VALE DO SINO (Adv. Dr. LEONARDO DA FONSECA SILVA, OAB/RJ168.956) em face de MARIA DA GUIA ARANTES e JOSÉ MANUEL DE SOUSA MORGADO DA SILVA, processo nº 0018145-67.2010.8.19.0061, passado na forma abaixo:

O Ilmo. Dr. Marcio Olmo Cardoso, Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a **MARIA DA GUIA ARANTES e JOSÉ MANUEL DE SOUSA MORGADO DA SILVA**, e aos Promitentes Vendedores **VIBEKE ANDERSEN e PER JOHNS**, 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 09/12/2026, a partir das 11,30h**, por valor igual ou superior ao da **avaliação atualizada** de **R$600.810,00** (seiscentos mil, oitocentos e dez reais), equivalente a 121.121,21 Ufir´s/RJ, correspondente à soma das avaliações atualizadas dos dois imóveis que compõem o lote único abaixo descrito, e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances** pela **Melhor Oferta,** respeitado o mínimo de 50% (cinquenta por cento) da avaliação, através do site acima, encerrando-se o **Segundo Leilão** no dia **16/12/2026, a partir das 11,30h** de forma **online**, leilão a ser realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matricula n° 19 da JUCERJA, devidamente cadastrado no TJRJ, com escritório na Av. Almirante Barroso, nº 90, Gr. 1103, Centro, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2524-0545/6, 99954-2464, e-mail: depaula@depaulaonline.com.br, para serem apregoados e vendidos, **EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL**, os bens descritos e avaliados às fls. 394 e 767/768 (index), constituídos de: **1) Direito e Ação à Unidade 95 do Condomínio Vale do Sino**, situado na Estrada José Gomes da Costa Júnior, 2665, Posse, Teresópolis, RJ, medindo 12,00m de frente para a rua "B"; 12,00m nos fundos para a servidão; 24,00m pelo lado direito com a unidade 94 e 24,00m pelo lado esquerdo com a unidade 96, com **a área de 288,00m²** e a respectiva fração ideal de 8,18/1.000 do terreno. **Matriculado** no Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Teresópolis, sob o nº 18.382, em nome de VIBEKE

ANDERSEN e PER JOHNS. Consta na R-01 PROMESSA DE COMPRA E VENDA a favor dos executados. Inscrito na **PMT**, sob o n° 90382, onde constam débitos de IPTU, referentes aos exercícios de 2013 a 2026, no montante de R$16.806,40 (dezesseis mil oitocentos e seis reais e quarenta centavos), mais acréscimos legais. Avaliado em R$150.000,00 (fls. 394, em 26/08/2021), equivalente a 40.482,55 Ufir´s/RJ, **atualizado para R$200.810,00** (duzentos mil, oitocentos e dez reais); **2) Direito e Ação à Unidade 105 do Condomínio Vale do Sino**, situado na Estrada José Gomes da Costa Júnior, 2665, Posse, Teresópolis, RJ, medindo de frente em três segmentos: 9,05m, 6,00m e 7,50m para a rua "A"; 17,00m nos fundos para a servidão; 31,25m pelo lado direito com a unidade 104 e 21,80m pelo lado esquerdo para a área de lazer, com **a área de 446,00m²** e a respectiva fração ideal de 10,30/1.000 do terreno. Conforme laudo de avaliação, sobre o terreno existe uma edificação em péssimo estado de conservação, composta por sala, três quartos (sendo uma suíte com closet), um banheiro social, um lavabo, uma cozinha com copa, despensa e dependência, com área construída de 182,49m² segundo o cadastro municipal. **Matriculado** no Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Teresópolis, sob o nº 18.384, em nome de VIBEKE ANDERSEN e PER JOHNS. Consta na R-01 PROMESSA DE COMPRA E VENDA a favor dos executados, e no R-02 a PENHORA extraída destes autos. **NOTA: O registro refere-se somente ao terreno, não há averbação da Benfeitoria**. Inscrito na **PMT**, sob o n° 93649, onde constam débitos de IPTU, referentes aos exercícios de 2013 a 2025, no montante de R$63.937,30 (sessenta e três mil, novecentos e trinta e sete reais e trinta centavos), mais acréscimos legais. Avaliado em R$400.000,00 (quatrocentos mil reais) (fls. 767/768, em 24/08/2026), equivalente a 80.638,66 Ufir´s/RJ. Conforme certidão do Oficial de Justiça, o imóvel encontra-se desocupado. Ambas as unidades integram o terreno constituído pelo remembramento do Lote de terras situado no lugar Posse, denominado (Grota do Fagundes), designado como Lote C, com o Terreno desmembrado da Fazenda da Paz, na Posse, que assim se descreve e caracteriza: 159,60m de frente para a Estrada José Gomes da Costa Júnior, 193,50m nos fundos em divisa com George Brian Frazer Neele ou sucessores; do lado direito em três segmentos de linhas quebradas: o 1º de 146,60m; o 2º de 218,35m, e o 3º de 49,22m, todos esses segmentos em divisa com a Rua Murici; e do lado esquerdo em 4 (quatro) segmentos de linhas quebradas: o 1º de 69,80m; o 2º de 44,80m; o 3º de 165,00m; e o 4º de 90,00m, todos esses segmentos em divisa com a Fazenda da Paz ou sucessores, tendo a área de 74.275,61m². Constam das matrículas servidão de passagem em favor da unidade nº 106 e condições relativas à captação de água das nascentes existentes no terreno. **Na forma da Convenção**

do Condomínio e do r. despacho de fls. 756, as Unidades 95 e 105 são consideradas indivisas, em razão da existência de árvores nobres, vedado o seu desmembramento, somente podendo ser alienadas em conjunto. Os imóveis serão alienados livres de todos os ônus, os quais ficam subrogados no preço, inclusive débitos de IPTU, CONDOMÍNIO e TAXAS, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante por se tratar de aquisição originária, nos termos do art. 908 do CPC. Os executados foram intimados da penhora nos autos, por serem revéis. 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, 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 doze dias de novembro de dois mil e vinte e seis. JULIO CESAR MONTEIRO NEVES. Chefe de Serventia, Mat. 01-25524.