

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARICÁ

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de rescisão contratual proposta por FABRÍCIO CALDEIRA REIXEIRA e SORAYA VIEIRA DE MELO em face de PEDRA DO PILAR IMOBILIÁRIA LTDA (Processo nº 0016810-93.2016.8.19.0031), na forma abaixo:

O Dr. FÁBIO RIBEIRO PORTO, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível de Maricá, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a PEDRA DO PILAR IMOBILIÁRIA LTDA, através de seu representante legal, de que no dia **04/05/2026**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **07/05/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, os imóveis penhorados às fls. 792 e 793, descritos e avaliados às fls. 849/850, em 27/02/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** 1) UNIDADE 14 DA QUADRA P DO CONDOMÍNIO PEDRA DO VALE. 2) UNIDADE 2 DA QUADRA P DO CONDOMÍNIO PEDRA DO VALE. Bens estes com características semelhantes, conforme descrições abaixo: 1) Unidade nº 14 da quadra P, do Condomínio Residencial Ecológico Pedra do Vale, situado no 2º distrito de Maricá, com as seguintes características: medindo 19,00m de frente para a Rua 2; 19,00m de fundos para o lote cinco, 25,00m pelo lado direito com o lote 13 e 25,00m pelo lado esquerdo com o lote 15, com área de 457m² e registrado na matrícula 97.411. 2) Lote 02. da quadra P, do Condomínio Residencial Pedra do Vale, com área de 475,00, medindo 19,00m de frente para rua 1; 19,00m de fundos para o lote 17; 25,00m pelo lado direito para o lote 1 e 25,00m pelo lado esquerdo para o lote 3, e fração ideal de 0.00253128, da Área B-1B, no lugar Ubatiba, situado no 2º distrito deste município. proprietária: - PEDRA PILAR IMOBILIARIA CNPJ nº 09.355.845/0001-74, c/ sede na Rua Domicio da Gama, lote 1A sala 107, Centro, Maricá-RJ. Matrícula nº 97.411. O imóvel está localizado a uma certa distância considerável em relação ao centro comercial e a rodoviária de Maricá, havendo poucos comércios nas proximidades imediatas. Diante do exposto, após ampla pesquisa de preços, adotando-se o método comparativo, levando-se em consideração a localização, a área total e o estado de conservação do bem, atribuo a cada um dos imóveis descritos acima o valor de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) cada, atualizado em **R\$ 99.191,29 (noventa e nove mil, cento e noventa e um reais e vinte e nove centavos)**. De acordo com o 2º Ofício do RI de Maricá - RJ, o Lote 2 encontra-se matriculado sob o nº 102.052 e registrado em nome de Pedra do Pilar Imobiliária Ltda, constando os seguintes gravames: 1) R-1: Hipoteca em favor de Rodobens Companhia Hipotecária. 2) AV-2: Cessão fiduciária à credora Rodobens Companhia Hipotecária, todos os direitos creditórios resultantes da alienação do empreendimento e/ou de qualquer uma das suas unidades. 3) R-3: Penhora oriunda do presente feito. 4) AV-4: averbação para que conste que a atual denominação da credora Rodobens Companhia Hipotecária, passou a ser Banco Rodobens S.A. De

acordo com o Relatório Total dos Débitos Analítico, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2026 no valor de R\$ 42.937,40, mais acréscimos legais (Inscrição: 143831). Os débitos condominiais pendentes sobre o Lote 2 equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 44.994,74, constando ação de cobrança, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Maricá, processo de nº 0806528-79.2024.8.19.0031. De acordo com o 2º Ofício do RI de Maricá - RJ, a Unidade 14 encontra-se matriculado sob o nº 123.796 e registrado em nome de Pedra do Pilar Imobiliária Ltda, constando no R-1, penhora oriunda do presente feito. De acordo com o Relatório Total dos Débitos Analítico, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016, 2019, 2020 e de 2023 a 2026 no valor de R\$ 16.810,42, mais acréscimos legais (Inscrição: 143819). Os débitos condominiais pendentes sobre a Unidade 14 equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 44.994,74, constando ação de cobrança, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Maricá, processo de nº 0806522-72.2024.8.19.0031. 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 CPC: 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 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, suprindo, 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, para participar deste 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 do lance ofertado, 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, após os inícios dos trabalhos do leiloeiro, ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá a reposição das despesas realizadas. – 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. Fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dois dias do mês de abril de dois mil e vinte e seis.