

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MACAÉ

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 JATOBÁ em face de MACAÉ REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (Processo nº 0015397-20.2017.8.19.0028), na forma abaixo:

O Dr. LEONARDO HOSTALACIO NOTINI, Juiz de Direito na Primeira Vara Cível da Comarca de Macaé, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a MACAÉ REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, através de seu representante legal, de que no dia **25/05/2026**, 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 **28/05/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 291, descrito e avaliado à fl. 423, em 23/12/2024. **AVALIAÇÃO:** Rua José Linhares, nº 183, bloco 5, apto 202, bairro Ajuda de Cima - Macaé/RJ - Cumpre-me informar, em relação à diligência de avaliação, e com intuito de prestar maiores esclarecimentos, que estive nos dias 04.10.24, às 16h25 e 11.10.24, às 13h09, no endereço constante no mandado, encontrando sempre a porta de acesso ao interior do imóvel trancada. Por conta disto, realizo a avaliação tendo como referência o valor encontrado no IPTU e orço o imóvel em R\$ 94.272,73 (noventa e quatro mil, duzentos e setenta e dois reais e setenta e três centavos), atualizado em **R\$ 103.063,59 (cento e três mil, sessenta e três reais e cinquenta e nove centavos)**. De acordo com o 3º Ofício do RI de Macaé, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11.775 e registrado em nome de Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda. De acordo com o Demonstrativo de Débitos da Secretaria Municipal de Fazenda de Macaé, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2026 no valor de R\$ 10.275,70, mais acréscimos legais (inscrição nº 02.3.234.0364.0070). 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\$ 415,59, referentes aos exercícios de 2023 a 2025 e débitos inscritos em dívida ativa nos exercícios de 2021 e 2022 (Nº CBMERJ: 4325873-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 110.651,91. Entretanto, conforme declaração de quitação fornecida pelo Condomínio-autor, o mesmo dará plena quitação ao arrematante pelo saldo remanescente do leilão. 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 preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o parágrafo único do artigo 130 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, 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, 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 N° 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 ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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 vinte e quatro dias do mês de março de dois mil e vinte e seis.