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 cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLAR DE MARICÁ III em face de GUEDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (Processo nº 0010130-63.2014.8.19.0031), na forma abaixo:

O Dr. RODRIGO MELLO RANGEL, Juiz de Direito na Segunda Vara Cível da Comarca de Maricá, Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a GUEDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, através de seu representante legal, de que no dia **23/11/2026,** 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **26/11/2026,** no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 891 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 508, descrito e avaliado à fl. 545, em 31/05/2022. **AUTO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Lote 03, da quadra 09, Condomínio Residencial Solar Maricá III, com área de 360 metros quadrados, com 12,00 metros de extensão de ambos os lados, conforme registro do 2º Ofício de Maricá. No local, indicado pelo porteiro de nome Carlos, há um lote plano com muro nos fundos do terreno, assim como com muro do lado esquerdo. De acordo com determinação deste respeitável Juízo e baseado em dados disponibilizados por imobiliárias locais, avalio o imóvel em R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), atualizado em **R$ 72.742,02 (setenta e dois mil, setecentos e quarenta e dois reais e dois centavos).** De acordo com o 2º Ofício do RI de Maricá, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 94.335 e registrado em nome de Guedes Empreendimentos Imobiliários Ltda, constando, no R-1, penhora por determinação do Juízo da 8ª Vara Cível de Niterói, extraída dos autos do processo nº 0005663-22.2000.8.19.0002, movido por Vianello Fernandes de Souza em face de Guedes Empreendimentos Imobiliários Ltda. De acordo com o Relatório Total dos Débitos Analítico da Secretaria de Fazenda da Prefeitura de Maricá, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1999, 2001 a 2007, 2011 a 2014 e 2016 a 2026, no valor de R$ 37.223,19, mais acréscimos legais (Inscrição nº 78748). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, conforme a planilha acostada às fls. 694/69, ao valor de R$ 183.273,95. O imóvel será alienado livre e desembaraçado de quaisquer ônus relativos a débitos tributários (IPTU e taxas) e débitos condominiais pretéritos à data da arrematação. Tais créditos sub-rogar-se-ão exclusivamente no preço alcançado na hasta pública, nos exatos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN e do art. 908, § 1º, do CPC. O eventual saldo devedor remanescente, não coberto pelo produto da arrematação, permanecerá sob a responsabilidade pessoal do devedor originário (Executado). As medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constante no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel encontrar-se tombado caberá ao arrematante observar a legislação vigente, principalmente no que se refere à conservação do bem e restrições de uso. É de

responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição de uso do imóvel, inclusive restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, encontram-se no processo. 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 em até 72 horas de antecedência e habilitados até o momento do leilão. Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. Nos termos do Artigo 895, incisos I e II, os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. A apresentação da proposta não suspende o leilão, conforme o § 6º do Artigo 895 do CPC. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o próprio imóvel arrematado. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei. Os lances à vista deverão ser efetuados exclusivamente no site do Leiloeiro (www.rymerleiloes.com.br), sendo vencedor aquele que oferecer o maior valor. 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 da avaliação, além da comissão do leiloeiro, 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, ficando o arrematante remisso impedido de participar de novos leilões. A comissão do Leiloeiro, na proporção de 5% sobre o valor da arrematação, também será devida na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.rymerleiloes.com.br), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. – 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 dias do mês de outubro de dois mil e vinte e seis.