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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELO VALE I em face de CESAR AGUIAR CERQUEIRA (Processo nº 0007875-59.2019.8.19.0031), na forma abaixo:

O Dr. FABIO RIBEIRO PORTO, Juiz de Direito na Segunda Vara Cível da Cidade de Maricá, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a CESAR AGUIAR CERQUEIRA e a KEILA LINS GRUVIRA CERQUEIRA, 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, 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, o imóvel penhorado à fl.117, descrito e avaliado às fls. 248, em 22/01/2021. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel unidade 62 do Condomínio Residencial Belo Vale I situado em São José do Imbassaí, no 3º Distrito do Município de Maricá/RJ, medindo 13,79m de frente para a Rua 02 (dois); 12,00m na linha dos fundos confrontando com parte dos lotes 69 e 70; 30,96m pelo lado direito limitado com a unidade nº 61; e 25,58m pelo lado esquerdo confrontando com a unidade nº 63. Perfazendo uma área total de 360,82m² e fração ideal de 0,01324. Na unidade 62 há um imóvel residencial em dois pavimentos com 146m2 de área construída. Assim constituído: garagem coberta e pavimentada para dois veículos. Primeiro pavimento: sala ampla com dois ambientes, banheiro social, dois quartos, copa-cozinha, área de serviço, quintal e uma varanda lateral. Escada de acesso ao segundo andar em granito e sem corrimão. Segundo piso: dois quartos, banheiro social, circulação e suíte ampla com antessala. Imóvel em regular estado de conservação, piso frio, laje. Água de poço artesiano, fossa, rua de acesso em paralelepípedo, iluminação pública. Considerações: o referido Condomínio Residencial Belo Vale I tem área de lazer com piscina, sauna, campo de futebol, etc. Guarita e portão elétrico (segurança). Pouco comércio e transporte público próximos, VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), atualizado em **R$ 468.555,85 (quatrocentos e sessenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos).** De acordo com o 2º Ofício de Maricá, o referido imóvel encontra-se registrado em nome de Citi Empreendimentos e Participações Ltda. Consta, às fls. 230 dos autos, Compromisso Particular de Compra e Venda, tendo como compromitente vendedora, Citi Empreendimentos e Participações Ltda, e como compromissário comprador, Cesár Aguiar Cerqueira, casado com Keila Lins Gruvira Cerqueira. De acordo com Relatório emitido pela Prefeitura Municipal de Maricá, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 até 2024, no valor de R$ 15.133,47, mais acréscimos legais (Matrícula 114120). De acordo com planilha às fls. 474, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em dezembro/2025, ao valor de R$ 83.832,54. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados 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 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 encontram-se nos autos. 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 será 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 sete dias do mês de outubro de dois mil e vinte e seis.