

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE TERESÓPOLIS

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta por CONDOMINIO COMARY-GLEBA XV em face de FILIPPE DE SOUZA CABRAL (Processo nº 0000451-90.2007.8.19.0061 - antigo 2007.061.000503-3), na forma abaixo:

O Dr. MARCIO OLMO CARDOSO, Juiz de Direito na Terceira Vara Cível da Cidade de Teresópolis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a FILIPPE DE SOUZA CABRAL, ao ESPÓLIO DE SUZELAINE TANJI, representado por seu inventariante MAURI DAHMER, e este por si, de que no dia **05/08/2024**, 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 **08/08/2024**, 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. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 245, descrito e avaliado às fls. 480, em 20/10/2021. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel registrado no 1º Ofício do RGI da Comarca de Teresópolis-RJ. MATRÍCULA Nº 12.351 - Lº2-AP - FLS.82. Fração ideal de 1845/464.705 avos de uma área de terras próprias desmembrada da maior porção da denominada Granja Comary no Alto, nesta cidade, designada pela área nº15 da Gleba 15, com 1.563,00m², medindo de frente 30,00m, pela Rua José Nassaro, antiga Estrada "B", pela lateral direita mede 87,00m, limitando pela área 14 existente; pela lateral esquerda mede 85,00m, limitando-se com a área 16, e nos fundos mede 17,50m, limitando-se com a reserva florestal. Dados do IPTU: Área terreno: 1563,00m². Utilização: territorial; Ocupação: baldio. Topografia: aclave. Terreno localizado em condomínio em área nobre da cidade, no bairro Carlos Guinle, junto à represa Carlos Guinle. Avalio em R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), atualizado em **R\$ 404.099,26 (quatrocentos e quatro mil, noventa e nove reais e vinte e seis centavos)**. De acordo com o 1º Ofício do RI de Teresópolis, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.351 e registrado em nome de Mauri Dahmer e Suzelaine Tanji, constando, no R-7, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com o Relatório de Débitos emitido pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 até 2024, no valor de R\$ 51.210,36, mais acréscimos legais (Cadastro: 1-40735). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 352.082,67. O credor oferecerá quitação em favor do arrematante pelo produto do leilão, porém irá prosseguir com a ação em face do devedor originário pela diferença, até que haja a quitação total dos valores devidos. 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 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, 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 do presente 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 da avaliação, 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. – 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 sete dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro.