

JUIZO 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 por CONDOMÍNIO RECANTO DO ALECRIM II em face de SURJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (Processo nº 0008909-98.2021.8.19.0031), na forma abaixo:

O Dr. JOSE RENATO OLIVA DE MATTOS FILHO, 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 SURJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, através de seu representante legal, de que no dia **31/03/2025**, 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 apreogado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **03/04/2025**, 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, o imóvel penhorado à fl. 173, com a devida intimação da penhora às fls. 176, descrito e avaliado, às fls. 237. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Lote 511, do Condomínio "Recanto do Alecrim II", localizado na Estrada do Camburi, Itapeba, nº 30, Maricá. OBJETO DA AVALIAÇÃO: imóvel matrícula 121478 sendo a unidade 511 do condomínio Recanto do Alecrim II com as confrontações e metragens que seguem constantes do RGI anexo ao mandado. CONSIDERAÇÕES: o terreno está sem construções tendo muros nos fundos e em uma das laterais. Fica nos fundos do condomínio sendo longe da portaria após ter que subir e descer uma ladeira e em área que já ocorreu alagamentos. Não é plano. O condomínio não apresenta sequer pavimentação em todas as ruas. Condomínio possui portão eletrônico, portaria 24h. VALOR: atribuo ao imóvel o valor de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI de Maricá, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 121.478 e registrado em nome de SURJ Empreendimentos Imobiliários Ltda, constando no R-1, penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2010 a 2025 no valor de R\$ 10.897,91, mais acréscimos legais (Inscrição: 1981). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 36.897,40, entretanto, o condomínio-autor dará plena quitação condominial ao arrematante pelo saldo remanescente do leilão. 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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. 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 doze dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco.