

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 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 **14/04/2025**, 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, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **15/04/2025**, 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\$ 448.757,18 (quatrocentos e quarenta e oito mil, setecentos e cinqüenta e sete reais e dezoito 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, Cesar 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. 415/416, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em julho/2024, ao valor de R\$ 86.681,67. 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 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, 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 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 Nº 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 oito dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco.