

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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DAS PEDRAS em face de MF DE VÁRZEA DISTRIBUIDORA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA-ME (Processo nº 0011125-71.2017.8.19.0031), 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 MF DE VÁRZEA DISTRIBUIDORA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA-ME, através de seu representante legal e LVA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ARQUITETURA LIMITADA, através de seu representante legal, de que no dia **09/06/2025**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **12/06/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 158, descrito e avaliado às fls. 271, em 10/09/2020. DIREITO E AÇÃO. **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** imóvel edificado no nº16, do "Condomínio Residencial Village das Pedras, situado no 3º distrito de Maricá, que de acordo com a cópia da certidão do RGI acostada ao mandado, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Maricá encontra-se sob a matrícula nº 56.108. Situa-se em condomínio de bom padrão, assim com a casa objeto da avaliação, que possui dois andares e possui boa metragem quadrada, construída com materiais de qualidade, encontrando-se em bom estado de conservação, com janelas e portas de madeira. De acordo com o observado no local, avalio a mesma em R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), atualizado em **R\$ 601.367,08 (seiscentos e um mil trezentos e sessenta e sete reais e oito centavos)**. De acordo com o 2º Ofício do RI de Maricá, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 56108 e registrado em nome de LVA - Empreendimentos Imobiliários, Construções, Participações e Arquitetura Limitada. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU, nos exercícios de 2015 a 2025, no valor de R\$ 33.106,81, mais acréscimos legais (Inscrição: 116789). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 194.833,27. 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 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, 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, 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. 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 quinze dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco.