

JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE MANGARATIBA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO LOTEAMENTO PIER 51 em face de ABEL SIMÕES DE MORAIS (Processo nº 0000210-88.2002.8.19.0030 – antigo 2002.030.000205-5), na forma abaixo:

O Dr. RICHARD ROBERT FAIRCLOUGH, Juiz de Direito na Vara Única da Cidade de Mangaratiba, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ABEL SIMÕES DE MORAIS e ELEONORA DUTRA FERREIRA DE MORAIS, de que no dia **24/11/2025**, 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 **27/11/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 80% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 256, descrito e avaliado às fls.286. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Lote de terreno nº 27, do Loteamento denominado Pier 51, situado no lugar denominado Sítio Bom e Pinheiro (Rua B. S/Nº, L: AP 27, SIT Pinheiro), Mangaratiba/RJ. Verifiquei tratar-se de lote acidentado, próximo a imóveis com bom padrão de construção. Imóvel frente de rua situado em condomínio com ruas pavimentadas, marina para barcos e segurança. Diante da localização, características, metragem, e principalmente o mercado imobiliário local, avalio o bem no valor de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), atualizado em **R\$ 245.191,41 (duzentos e quarenta e cinco mil, cento e noventa e um reais e quarenta e um centavos)**. De acordo com o Ofício do RI de Mangaratiba, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 5214 e registrado em nome de Abel Simões de Moraes e sua esposa Eleonora Dutra Ferreira de Moraes, constando anotação de Indisponibilidade, oriunda do presente feito, e, no R.1, penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Dívida Ativa Imobiliária, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2008 a 2025 no valor de R\$157.519,57 mais acréscimos legais (Inscrição: 52435-02). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$422.091,91, entretanto, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio do Edifício Pier51, às fls. 394, fora deliberado que a venda será realizada livre de ônus, ficando o arrematante isento do pagamento de qualquer saldo remanescente. 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. 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 vinte e quatro dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.