

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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO VALE DOS EUCALIPTOS em face de IGOR SELEM LIMA FONSECA (Processo nº 0006164-94.2017.8.19.0061), 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 IGOR SELEM LIMA FONSECA, de que no dia **01/12/2025**, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, e no dia **03/12/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 70% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 287, com a devida intimação da penhora à fl. 299, descrito e avaliado às fls. 338, em 26/01/2023. DIREITO À AQUISIÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Bem Imóvel: Lote 17, Quadra F, no Condomínio Vale dos Eucaliptos - Estrada Teresópolis-Itaipava n. 3.000, RGI mat. 10.167, I2AI-1, fls. 96, avaliado em **R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais)**. A avaliação foi baseada em valores de imóveis onde se situa o imóvel em questão, utilizando-se o método comparativo direto de dados de mercado. Contudo, conforme consta no Registro Geral de Imóveis, na AV-05: no terreno desta matrícula foi construído um prédio residencial, constante de: Pavimento inferior: varanda, sala de estar, sala de jantar, lavabo, quarto, banheiro, cozinha, lavanderia e dependências de empregada; Pavimento superior: varanda, mezanino e três suítes. Edificação Secundária: churrasqueira e garagem. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 10.167 e registrado em nome de Igor Selem Lima Fonseca, constando os seguintes gravames: 1) R-14: Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF; 2) R-17: Penhora do presente feito; 3) AV-18: Indisponibilidade por determinação do Juízo da Vara Única de Teresópolis, processo nº 0007487-77.2018.4.02.5115, em face de Igor Selem Lima Fonseca; 4) AV-19: Indisponibilidade por determinação do Juízo da Vara Única de Teresópolis, processo nº 0007485-10.2018.4.02.5115; 5) AV-20: Instrumento particular de intimação emitido pela Caixa Econômica Federal em face de Igor Selem Lima Fonseca, relativa ao contrato nº 160000011024-1; 6) AV-21: Indisponibilidade por determinação do Tribunal Regional Federal da 2ª Região – Vara Única de Teresópolis, processo nº 5001654-56.2019.4.02.5115, em face de Igor Selem Lima Fonseca; 7) R-22: Penhora por determinação do Juízo da 1ª Vara Federal de Teresópolis, processo nº 0007485-10.2018.4.02.5115 movida pela Caixa Econômica Federal – CEF em face de Igor Selem Lima Fonseca; 8) R-23: Penhora por determinação do Juízo da 1ª Vara Federal de Teresópolis, processo nº 5001654-56.2019.4.02.5115; 9) AV-25: Indisponibilidade de Bens em nome de Igor Selem Lima Fonseca, extraída do processo do Tribunal Regional Federal da Segunda Região – Vara Única de Teresópolis/RJ nº 0007483-40.2018.4.02.5151; 10) R-26: Penhora por determinação do Juízo da 1ª Vara Federal de Teresópolis, processo nº 5001654-56.2019.4.02,

tendo como exeqüente Caixa Econômica Federal – CEF e como executado Igor Selem Lima Fonseca. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 até 2025, no valor de R\$ 110.513,35, mais acréscimos legais (Cadastro 1- 87866). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 1.634,21, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 3724410-0). De acordo com planilha às fls. 805, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em outubro/2025, ao valor de R\$ 571.302,43. 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 e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da 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 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 quatro dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.