

**JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA FRIBURGO -
ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CENTRAL DE DÍVIDA ATIVA**

(Av. Euterpe Friburguense, nº 201, Vilage, Nova Friburgo - RJ)

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO - ELETRÔNICO, com prazo de 10 dias, extraído dos autos da Execução Fiscal nº 0018189-12.2020.8.19.0037 e apensos nºs 0028125-71.2014.8.19.0037, 0024286-67.2016.8.19.0037, 0017326-95.2016.8.19.0037, 0014785-45.2023.8.19.0037 e 3002300-25.2024.8.19.0037, proposta pelo MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO em face de JOSE CARLOS ALVES DA COSTA, passado na forma abaixo:

A Doutora PAULA DO NASCIMENTO BARROS GONZALEZ TELES, Juíza de Direito na 1ª Vara Cível da Cidade de Nova Friburgo - Central de Dívida Ativa, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a JOSE CARLOS ALVES DA COSTA e SALETE MARIA VASSALLO ALVEZ, de que no dia **02/02/2026**, 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 **05/02/2026**, 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 bem imóvel penhorado, localizado na **Rua Pará, nº 5, Loja, Bela Vista, Nova Friburgo/RJ**. Inscrição Imobiliária: 0187700005003-2. Matriculado junto ao 4º Ofício de RGI de Nova Friburgo, sob o nº 16334 (matrícula-mãe). **Valor da avaliação: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**. De acordo com o 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo, o ref. imóvel, foreiro ao Município, encontra-se registrado em nome de Jose Carlos Alves da Costa e sua mulher Salete Maria Vassallo Alvez, constando os seguintes gravames: 1) AV-1: hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal. 2) AV-3: indisponibilidade de bens, por determinação do Juízo da 1ª Vara Cível de Nova Friburgo, extraída dos autos da falência de Cooperativa de Crédito Rural de Nova Friburgo – NOVACREDI, processo nº 00.263.007.976-1. 3) R-5: penhora por determinação do Juízo de Direito da Central de Dívida Ativa, extraída da execução fiscal nº 0024286-67.2016.8.19.0037, movida pelo Município de Nova Friburgo em face de Jose Carlos Alves da Costa. 4) R-6: penhora por determinação do Juízo de Direito da Central de Dívida Ativa, extraída da execução fiscal nº 0017327-80.2016.8.19.0037, movida pelo Município de Nova Friburgo em face de Jose Carlos Alves da Costa. 5) R-7: penhora oriunda do presente feito. O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula-mãe nº 16.334, do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo, abrangendo diversas unidades autônomas que possuem inscrições municipais distintas junto à Fazenda Municipal. Caberá ao arrematante adotar as providências necessárias ao desmembramento da matrícula, bem como à regularização e abertura das respectivas matrículas individualizadas perante o referido Cartório de Registro de Imóveis. De acordo com a Certidão Informativa de Unidade Imobiliária, o imóvel possui 69,77 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2010 a 2025 no valor

de R\$ 17.595,69, mais acréscimos legais. 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 \$ 847,87, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 3741059-4). A venda se dará livre e desembaraçada, na forma do disposto no parágrafo único do artigo 130 do CTN, com a sub-rogação dos valores das dívidas que recaem sobre o imóvel. Caso o produto obtido com a alienação do bem não seja suficiente para a quitação integral do débito condominial, a responsabilidade pelo pagamento de eventual diferença caberá ao arrematante. 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, 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. O devedor somente poderá exercer o direito de remição previsto no art. 826 do CPC somente até a data prevista para o início do procedimento eletrônico deflagrado para a alienação do imóvel pelo leiloeiro. A Praça somente será suspensa mediante o pagamento de todas as dívidas que recaem sobre imóvel, inscritas em dívida ativa que sejam ou não objeto de execução fiscal e em cobrança amigável. A possibilidade de parcelamento do crédito tributário não é possível quando já iniciado o procedimento administrativo ou judicial para a realização do leilão, por força da vedação legal constante do inciso I do artigo 14 do Decreto 34.209/2011. Somente a quitação integral de todos os créditos que recaem sobre o imóvel tem o condão de impedir a realização da hasta pública. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ ADMITIDA A REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSTAR O LEILÃO. Caso o devedor opte por exercer o direito de remição após iniciado o procedimento eletrônico de hasta pública pelo leiloeiro, com a veiculação do edital em sítio eletrônico, será devida a comissão do leiloeiro em valor a ser arbitrado pelo juízo até o percentual de 2,5% sobre o valor da avaliação em atenção ao disposto no parágrafo único do artigo 884 do CPC. – 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; ou no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante sinal de 30%, 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 dezoito dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.

