

**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA FRIBURGO -
ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CENTRAL DE DÍVIDA ATIVA**

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

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 10 dias, extraído dos autos da Execução Fiscal nº 0036153-57.2016.8.19.0037 e apensos nºs 0009594-20.2003.8.19.0037, 0021194-52.2014.8.19.0037 e 0036152-72.20168190037, propostas pelo MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO em face de EUNIRA FREZ ESPINDOLA, passado na forma abaixo:

A Doutora PAULA DO NASCIMENTO BARROS GONZALEZ TELES, Juíza de Direito na 3ª 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 EUNIRA FREZ ESPINDOLA, e a seu cônjuge, se houver, 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 Erci Guimarães Souza, 00149, Lote-48 (e loja) - Lotm. Meriland, Conselheiro Paulino, Nova Friburgo-RJ**. Inscrição Imobiliária: 0604400149001-4 e 0604400149002-0. Matriculado junto ao 2º Ofício de Justiça de Nova Friburgo sob o nº 15545. **Valor da avaliação: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício de Justiça de Nova Friburgo, o ref. imóvel encontra-se registrado em nome de Eunira Frez Espindola. De acordo com a Certidão Informativa de Unidade Imobiliária, a inscrição nº 0604400149001-4 possui 170,85 m² de área construída e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1998 a 2004 e de 2010 a 2015 no valor de R\$ 32.525,26, mais acréscimos legais. De acordo com a Certidão Informativa de Unidade Imobiliária, a inscrição nº 0604400149002-0 possui 112,20 m² de área construída e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1999 a 2020 e de 2025 no valor de R\$ 35.067,36, mais acréscimos legais. Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, a inscrição nº 0604400149001-4 apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 1.130,55, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2524825-3). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, a inscrição nº 0604400149002-0 apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 1.695,92, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2524826-1). 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, suprindo, 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 CPCe 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.