

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 CONDOMINIO DO LOTEAMENTO PIER 51 em face de PAULO REINALDO CHRISTOFARO (Processo nº 0001344-77.2007.8.19.0030 - antigo 2007.030.001323-4), 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 PAULO REINALDO CHRISTOFARO, SIMONE DE SOUZA CRISTOFARO, ICATU HOLDING AS, através de seu representante legal e COMUNA ENGENHARIA S/A, através de seu representante legal, de que no dia **09/03/2026**, 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 apregoadado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **12/03/2026**, 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 imóvel penhorado à fl. 110, descrito e avaliado às fls. 199, em 29/11/2024. DIREITO E AÇÃO. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel: Matrícula nº 54520 – imóvel: Lote de Terreno nº 21, do loteamento Pier 51, situado no Sítio Bom e Pinheiro, no 1º Distrito deste Município, com as seguintes características e confrontações. Confrontações: Situado na Rua B, a 55,00m a esquerda do marco M-1, com área de 1.210,00m², medindo 34,00m de frente em curva interna para a Rua B, 45,00m pelo lado direito confrontando com o Lote 22, com 29,0m de fundos para a área verde doada a PMM, com 38,00m pelo lado esquerdo confrontando com o Lote 20. Possui faixa de afastamento non edificandi de 3,00m. Características: Imóvel composto de: 1º Pavimento – Portão de alumínio, escada lateral, garagem sem cobertura, parte murado e sem construção, churrasqueira, varanda, corredor, 1 quarto, 03 suítes, banheiros, 02 salas, cozinha. 2º Pavimento: Salão. Avaliação: R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), atualizado, nesta data, em **R\$ 575.879,92 (quinhentos e setenta e cinco mil oitocentos e setenta e nove reais e noventa e dois centavos)**. De acordo com o Ofício do RI de Mangaratiba, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 5452, constando como proprietário, Comuna Engenharia S/A e como incorporadora, Icatu Holding SA, apresentando, no R-1, Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel realizado por Comuna Engenharia S/A, e pela incorporadora, Icatu Holding S/A, a Paulo Reinaldo Christofaro e Simone de Souza Cristofaro. De acordo com a certidão de Dívida Ativa, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2000 a 2026 no valor de R\$ 160.422,33, mais acréscimos legais (Inscrição: 5244102). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios (Nº CBMERJ: 3710833-9). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 214.973,03. 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, 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.rymerleilos.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 N° 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.rymerleilos.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 dezoito dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.