JUÍZO DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL
COMARCA DE CABO FRIO

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASALETTO em face de ADAIUDO VIEIRA DE BARROS (Processo nº 0007293-56.2018.8.19.0011), na forma abaixo:

O Dr. DANILO MARQUES BORGES, Juiz de Direito na terceira vara cível da Comarca de Cabo Frio, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, **a ADAIUDO VIEIRA DE BARROS e LUCIANA MUNIZ SILVERIO BARROZ**, de que no dia **03/05/2023** às **15h**, **será aberto o 1º leilão Público**, **através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa,** com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10/05/2023**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na "**MODALIDADE ONLINE**", o imóvel: **Apartamento 207, situado na Rua Paraná, 444, Palmeiras, Cabo Frio/RJ**, com direito a uma vaga de garagem. CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO: com 8 anos, completamente murado, constituído por 15 unidades residências, fortalezas em dois pavimentos; fachada da frente em alumínio e blindex; com portão social e garagem automática; com sauna; com salão de jogos; com pequena academia; com sistema de interfone e monitoramento por câmeras; não possui porteiro e/ou zelador; em bom estado geral de conservação. Taxa condominial no valor de R$ 500,00. APARTAMENTO: edificação com estrutura em alvenaria e concreto; com laje; com bom padrão construtivo; medindo 83,89m2, divididos da seguinte forma: dois quartos, sendo uma suíte, sala, banheiro social, cozinha e área de serviço; situado no segundo pavimento, com acesso por escada; com portas e janelas em esquadrias de alumínio e vidro; portas internas em madeira na cor branca; revestido com piso em porcelanato; nos banheiros e na cozinha bancadas em granito e revestimentos até; banheiros com box blindex; Móveis planejados nos quartos, cozinha e banheiros; Apresenta excelente estado de conservação. CONSIDERAÇÕES: o imóvel está localizado na rua de calçamento asfáltico, com boa rede elétricas (redes de esgoto, energia, rede comercial/internet, coleta de lixo, transporte coletivo), em área com boa valorização da água, distante 3,5Km do centro comercial de Cabo Frio, 4Km da Praia do Forte, 400m da Praia das Palmeiras e 1Km do Shopping Parklagos. No entorno há bares, restaurantes, lanchonetes, mercados, academias de ginástica, farmácias, lojas de material de construção, salões de beleza, escolas públicas e particulares. Próximo à UPA da cidade. **Avaliação R$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, está matriculado sob o nº 55.883, em nome do Devedor e Luciana Muniz Silvério Barros, onde consta: R.04 – penhora da presente ação; Av.05 – Indisponibilidade determinada pela 1ª Vara Trabalhista de Magé, processo nº 01005717920185010491; Av.6 - Indisponibilidade determinada pela 1ª Vara Trabalhista de Magé, processo nº 01005717920185010491. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** (inscrição: 1929371-001) – há débitos no valor de R$ 3.680,15. **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – R$ 54.545,10, conforme planilha de maio de 2022. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN*. As certidões exigidas pela Consolidação das

Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e Taxas serão anexados nos autos. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL**: O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, e, no site sindicatodosleiloeirosrj.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO**: **Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma** (www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATAÇÃO**: Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **CONDIÇÕES DE VENDA**: A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA**: (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. **Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal/integral e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ**. **DO PAGAMENTO PARCELADO** (artigo 895 do NCPC): Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e/ou anexado nos autos, a qual será submetida ao juízo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E DE SEU PAGAMENTO**: O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel, a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos

leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um 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. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL**: Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário INTIMADOS por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte dia do mês de março de dois mil e vinte e três. Eu, Rodrigo Santos da Silva, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Danilo Marques Borges, Juíza de Direito.