

JUIZO 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 RESIDENCIAL VILLAGE DA PONTE em face de ESPÓLIO DE JOSÉ AURÉLIO RIBEIRO DE CASTRO e OUTROS (Processo nº 0017488-47.2011.8.19.0011), na forma abaixo:

A Dra. SILVANA DA SILVA ANTUNES, Juíza 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, **aos DEVEDORES ESPÓLIO DE JOSÉ AURÉLIO RIBEIRO DE CASTRO, através de sua inventariante MARIA CHRISTINE LIMA RIBEIRO DE CASTRO; PLINIO RIBEIRO CASTRO NETO, LUIZ CARLOS BARREYRA DE MEDEIROS, e, LIRIA LETICIA NASCIMENTO MEDEIROS**, de que no dia **14/06/2021 às 15:30h, 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 **16/06/2021**, 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: **Casa 04, situada na Rua Pedro Perello Valentin, nº 13, Portinho, Cabo Frio**. Imóvel composto de dois pavimentos, sendo o pavimento térreo dividido em varanda, sala, lavabo, circulação, cozinha, depósito, banheiro de pragada e área de serviço; pavimento superior: composto de circulação, banheiro social, dois quartos, sendo um com varanda, com uma área construída de 87,45m². Descrição do imóvel: Casa dentro de condomínio fechado, constituído de 2 pavimentos, sendo que o pavimento térreo é composto de varanda, sala, lavabo, circulação, inalação, depósito, banheiro de empregada e área de serviço. O pavimento superior é composto circulação, banheiro social, dois quartos, sendo um com varanda. A casa possui janelas e portas de madeira, piso cerâmica. Cozinha com azulejos em péssimo estado, não tem cuba e sacada arrebitada. Portas com cupim. Casa em péssimo estado de conservação. Considerações: o imóvel está localizado na rua de pavimentação asfáltica, com estrutura urbana, com acesso a meios de transportes coletivos. Próximo ao centro comercial. Área de ótima valorização imobiliária. Valor: baseada em valores de imóveis situados na mesma região geoeconômica onde se situação em questão, usando como fontes duas imobiliárias da Cidade, atribuição ao imóvel o valor **R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, o terreno onde foi construído o empreendimento, está matriculado sob o nº 22.811, em nome dos Devedores, onde consta hipoteca a favor da Nacional Crédito Imobiliário, sucedido pelo Banerj Crédito Imobiliário. O imóvel é foreiro ao Município de Cabo Frio. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 1191238-001) - apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 415,81, mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 1269261-2) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 726,96; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – valor de R\$ 83.730,10 (abril 2021). *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.rodrihocostaleiloeiro.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.rodrihocostaleiloeiro.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATACÃO:** 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 conterà, 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@rodrihocostaleiloeiro.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 quatorze dias do mês de abril de dois mil e vinte e um. Eu, Jose Roberto da Silva Junior, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Silvana da Silva Antunes, Juíza de Direito.