



EDITAL DE LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO das partes do processo, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais (Processo nº 0018504.31.2014819.0011) proposta por CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS inscrito no CNPJ sob o nº 04.260.058/0001-25, juridicamente representado por Thiago Luiz Amério Ney Almeida, OABRJ 187.058 em face de ELIANDRA FERREIRA DA SILVA, inscrita no CPF sob o nº 015.111.127-86, em causa própria.

A Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito, Sheila Draxler Pereira de Souza, da 2ª Vara Cível do Foro de Cabo Frio Comarca do Rio de Janeiro, DETERMINA a quem interessar possa, além das partes acima arroladas, que **no dia 15/06/2026, às 13hs**, através do site www.camilaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública CAMILA NOGUEIRA LIMA, inscrita na JUCERJA sob o nº 267, **SERÁ APREGOADO E VENDIDO a quem mais der acima da avaliação ou no dia 18/06/2026**, nos mesmos horários, com lance acima do valor mínimo de 50% da avaliação, **o imóvel assim caracterizado: Fração ideal de 1/218 avos do domínio útil da área de terreno designada como “Área 5”, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito deste Município de Cabo Frio Estado do Rio de Janeiro e Freguesia de Nossa Senhora d’Assunção, com demais e medidas e confrontações devidamente descrito e caracterizado na matrícula 33.702 do Registro de Imóveis - 1º e 4º Distrito -Cabo Frio – Estado do Rio de Janeiro.**

Consta informação de ser o imóvel foreiro a Alexandre, Michele e Danielle Administração de Imóveis LTDA, assim como consta registrado no R-09 da referida matrícula REMIÇÃO DE FORO.

Averbação de Certidão de Inscrição identificando o imóvel como UNIDADE 911 do Condomínio Melros, sob o número 135222/8, com área construída de 98,78 m² e área do terreno de 294,60m².

Averbação da construção constante no AV-11 da matrícula com habite-se averbado no AV-12 da mesma matrícula.

Av-25 consta averbação de logradouro, estando o imóvel localizado atualmente na Estrada Deodoro Azevedo.

AUTORIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM

COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos da decisão da 7ª Câmara de Direito Privado do TJRJ, no julgamento do AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0005785-30.2026.8.19.0000, no presente feito, foi autorizada a alienação judicial do imóvel gravado com alienação fiduciária.

GRAVAMES NA MATRÍCULA

1. R-19 - Alienação Fiduciária tendo como credora fiduciária Caixa Econômica Federal, devidamente intimada nos autos;
2. R-23 – Penhora da presente ação;
3. R-26 – Penhora determinada pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio, processo 0017839.49.2013.819.0011.

AUTO DE AVALIAÇÃO

Avaliação feita de forma indireta.

AVALIAÇÃO

R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais)

ÔNUS – INCISO I DO ARTIGO 886 DO CPC

Imóvel cadastrado no Município de Cabo Frio sob o número 1352228.0001, com débitos de IPTU no valor total de R\$10.924,57 (dez mil, novecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e sete centavos), até o dia 13/05/2025. Cientes os interessados que sobre tal valor incidirá juros e correção monetária de acordo com a legislação vigente até a data do efetivo pagamento.

FUNESBOM (taxa de incêndio) no valor de R\$616,80 (seiscentos e dezesseis reais e oitenta centavos). O DARJ foi gerado através do número de inscrição municipal.

Constam débitos condominiais no valor de R\$91.721,20 + honorários advocatícios de 10%.

CONDIÇÕES GERAIS

Cientes os interessados que a arrematação seguirá na forma do artigo 908 do CPC. Os débitos tributários obedecem a determinação fixada no Tema Repetitivo 1134 do STJ. Ao executado com advogado constituído, a intimação dos leilões dar-se á por intermédio deste edital, na forma do Art. 889, inciso I do CPC e ao executado revel, a intimação opera na forma do Art. 889, Parágrafo Único do mesmo diploma legal. Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverá o interessado promover

previamente (até o prazo de 24 horas antes do início do 1º pregão) seu cadastro no site da Leiloeira (www.camilaleiloes.com.br) e **também solicitar sua habilitação** para participar do leilão na modalidade online. Qualquer impedimento na realização do cadastro, fica o interessado autorizado a promover contato pelos telefones 21.99666-1777 e 21.99989-2929 para regularização imediata. O cadastro está sujeito à aprovação após análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site da Leiloeira); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. É responsabilidade do arrematante, antes de arrematar, contratar advogado para sua representação no processo, ressalvado o caso de atuação em causa própria. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. a ser emitida pela leiloeira e entregue ao arrematante, por email e whatsapp, imediatamente após o término do leilão, devendo ser comprovado o pagamento, à leiloeira, imediatamente no dia, ou não sendo possível, no prazo de 24 horas.

PROPOSTA PARCELADA

O interessado em comprar na forma parcelada deverá constituir advogado e apresentar sua proposta através de petição com documentos de identificação do interessado e **diretamente no processo antes de iniciado o leilão**, devendo a petição vir nos termos do artigo 895 do CPC. Havendo homologação, será lavrado o auto de arrematação e no caso de atraso no pagamento aplicar-se a multa de 10% (dez por cento) conforme artigo 895, § 4º do CPC, sem prejuízo do desfazimento da arrematação com a perda da caução (artigo 897 do CPC). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”.

LEILÃO POSITIVO E O PAGAMENTO DA COMPRA

Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação (artigo 901, do CPC), devendo o valor INTEGRAL apurado ser depositado imediatamente pelo arrematante e colocado à disposição do Juízo mediante depósito em conta judicial do Banco do Brasil, sujeito as penas da Lei. A guia de depósito será expedida pela Leiloeira e entregue ao arrematante, tanto por email cadastrado quanto pelo canal de whatsapp fornecido no cadastro.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

Em qualquer forma de compra (à vista ou parcelada) o valor da comissão da leiloeira, a ser pago pelo arrematante, será o equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o produto da arrematação e deverá ser

depositado (transferência ou PIX) na conta corrente 21197-1 do banco Itaú, agência 8860, de uma única vez e imediatamente após o término do Leilão. No caso de acordo após iniciado o pregão eletrônico, como previsto no artigo 20 da Resolução 236 do CNJ, será devida a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação.

Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital na data de sua homologação pelo Juízo - O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões www.camilaleiloes.com.br.