

Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA DA INFÂNCIA, DA
JUVENTUDE E DO IDOSO DA COMARCA DE CABO FRIO
(Rua Ministro Gama Filho, S/N, Braga, Cabo Frio, Rio de Janeiro/RJ)
E-mail: cfrvfij@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação de Divórcio Litigioso movida por PIETRO EPIFANIO (Adv. Dr. SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, OAB/RJ 10.502, Dra ANA REGINA AUBAN DOS SANTOS, OAB/RJ 52.866 e Dr. VINÍCIUS LINDENBERG CARDOSO DE OLIVEIRA, OAB/RJ 200.492.) em face de MARCIA DE SOUZA EPIFANIO (Adv. Dra PAULA ROBERTA GAMA FERREIRA OLIVEIRA, OAB/RJ 186.922), processo nº0001803-87.2017.8.19.0011, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a MARCIA DE SOUZA EPIFANIO, através de seu advogado Dra PAULA ROBERTA GAMA FERREIRA OLIVEIRA, OAB/RJ 186.922, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site www.depaulaonline.com.br, a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o **primeiro leilão** no dia **21/07/2026**, a partir das **14,00h**, por valor igual ou superior ao da **avaliação** de **R\$ R\$1.250.000,00** (hum milhão, duzentos e cinquenta mil reais) homologada por decisão de fls.287, e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances** pela **Melhor Oferta**, através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão** no dia **04/08/2026**, a partir das **14,00h** de forma **online**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matrícula nº 19 da JUCERJA, devidamente cadastrado no TJRJ, com escritório na Rua da Assembleia, nº 93, Gr. 1104, Centro,, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2524-0545/ 99954-2464, e-mail: depaula@depaulaonline.com.br, para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls.208 constituído de: **Apartamento n.º 405, do Bloco "A", denominado "Edifício Paris", com uma área constituída de 224,30m², e com direito a uma vaga na garagem, do "Empreendimento Ilê Saint Louis", situado na Rua Raul Veiga, n.º 389, esquina com a Rua Francisco Mendes e seguimento para a Rua José Bonifácio, Centro, Cabo Frio – RJ** e a fração ideal de 33/5616 do terreno que lhe corresponde, do domínio útil da área de terreno onde o referido empreendimento encontra-se construído, foreira a Prefeitura Municipal de Cabo Frio, confrontando-se de frente para a Rua Raul Veiga, nos fundos para a Rua José Bonifácio, na lateral direita em 05 (cinco) segmentos, sendo o 1º segmento

para a Rua Francisco Mendes, o 2º segmento que confronta com Deolina Lindemberg, o 3º segmento que confronta com Alfredo João dos Santos e o 4º e 5º segmento confrontando com Evandro Christóvão dos Santos, na lateral esquerda em 03 (três) segmentos, sendo o 1º segmento confrontando com quem de direito, e o 2º e o 3º segmento que confronta com Dario Barros Viana. Apartamento duplex, ANDAR INFERIOR com entrada independente (denominado ap. 405), composto por extensa varanda provida integralmente por cortina de vidro e rede de proteção, uma sala, duas suítes, cozinha, pequena área de serviço. Cozinha, área de serviço e banheiros com azulejo até o teto e rebaixamento em gesso; banheiros com armários e boxes de vidro temperado. Cozinha com armários planejados e bancada em granito. ANDAR SUPERIOR com entrada independente (denominado ap. 505), composto por uma sala, uma suíte, pequena cozinha com armários planejados e bancada em granito, área externa parcialmente provida por cortina de vidro e cobertura de vidro, o que forma uma pequena sala. Rede de proteção no restante da área externa. Tanque e chuveiro externo (chuveirão). O banheiro da suíte é provido armário e de banheira de hidromassagem e o box é de vidro temperado. A escada interna que liga os andares é provida de divisória e porta fechando o acesso. Todas as suítes do apartamento são providas por aparelhos de ar condicionado modelo split, marca Springer-Midea, com capacidade de 7.500 BTUs. O piso de todo o apartamento é em cerâmica. Possui uma vaga para estacionamento. O imóvel é localizado na parte da frente do edifício com ampla vista para a área central da cidade e para o Canal do Itajuru. Recebe luz solar direta principalmente na parte da tarde. Encontra-se em bom estado de uso e conservação. DO PRÉDIO: Portaria com blindex e piso em granito. Possui elevadores. Prédio provido de sistema de câmera de segurança, espaço gourmet, churrasqueira, forno a lenha, salão de festas, brinquedoteca, espaço fitness, sauna seca e a vapor e duas piscinas (adulto e infantil). O sistema de gás é encanado (CEG-Rio). Portaria 24h. Localizado no centro da cidade em área próxima à praia com excelente infraestrutura urbana (comércio desenvolvido, bancos, escolas) e bem servida pelos meios de transporte coletivos. **Matriculado** no Cartório do **2º Ofício** do Registro de Imóveis de Cabo Frio, sob o nº 53015. Inscrito na **PMCF**, sob o nº 1854751, onde constam débitos de IPTU, referentes aos exercícios de 2018 a 2026, no montante de R\$ 19.748,19 (dezenove mil, setecentos e quarenta e oito reais e dezenove centavos), mais acréscimos legais. Inscrito no **CMBERJ** sob o nº 5322138-8, onde constam débitos de FUNESBOM referentes aos exercícios de 2024 e 2025 no montante de R\$ 560,43 (quinhentos e sessenta e seis reais e quarenta e três centavos). O imóvel será alienado livre de todos os ônus, os quais ficam subrogados no preço, inclusive débitos de IPTU, CONDOMÍNIO e

TAXAS, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante, nos termos do art. 908 do CPC, e por se tratar de aquisição originária. Os executados foram intimados da penhora nos autos. Edital na íntegra no Cartório, publicado no site www.depaulaonline.com.br e no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, ficando o executado e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **Regras de Participação On-line:** **1)** Realizar cadastro prévio no site: www.depaulaonline.com.br, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site dos leiloeiros); **2)** Aceitar os termos e condições do contrato; **3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e **4)** Instalar proteção antivírus e *firewall* e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões. **5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irrevogável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico. **6)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. **7)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. **8)** Para que todos os “Usuários” interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o “Usuário” que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Arrematação à vista ou a prazo de até **sete dias** mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista a ser pago diretamente ao Leiloeiro, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente., e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido de R\$ 649,15 (seiscentos e quarenta e nove reais e quinze centavos); e 2% sobre o valor da avaliação, de remuneração ao Leiloeiro, no caso de adjudicação ou remição da execução, após a publicação deste edital. Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. Caso o lance vencedor seja do arrematante que ofertou pela internet, o valor do saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.bb.com.br), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado na conta corrente do

Sr. Leiloeiro o valor das despesas deduzidos do valor da arrematação e a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do termino do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematantes(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Rio de Janeiro, aos quatro dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco. DEISI APARECIDA DE OLIVEIRA GUIMARÃES. Chefe de Serventia, Mat. 01-21087.