

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Cabo Frio
Cartório da 03ª Vara Cível
Av. Ministro Gama Filho, s/n Fórum – CEP: 28.908-090, Braga – Cabo Frio/RJ.
Tel. 22 2646-2600 e-mail: cfr03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (Art. 879 - II; 881 - §1º e 882 - §2º e 3º do CPC, bem como da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumário - Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PARQUE DAS AMORAS** em face de **REGINA LÚCIA NUNES CHINCHILA - Processo nº. 0007512-55.2007.8.19.0011**, passado na forma abaixo:

O DR. MÁRCIO DA COSTA DANTAS - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **REGINA LÚCIA NUNES CHINCHILA, bem como RICON – RICARDO SOUZA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, na pessoa do seu representante RICARDO ALMEIDA DE SOUZA, como 3º interessado, na forma do Art. 889, Inciso I, V e §Único c/c Art. 270 e 272 todos do CPC**, de que no dia **19/11/2025** às 12:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões – www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **25/11/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - §Único, Art. 891 do CPC, que estará aberto na forma online, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado às fls. 114 – index 141 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 231/234 – index 272, homologada às fls.693, como segue:

– LAUDO DE AVALIAÇÃO OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel residencial constituído pelo **APARTAMENTO Nº. 303, COM UMA VAGA DE GARAGEM DEMARCADA, DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PARQUE DAS AMORAS, SITUADO NA AVENIDA DO CONTORNO, Nº 883, ALGODOAL, ZONA URBANA DO 1º DISTRITO DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO**, Estado do Rio de Janeiro, cujas características, metragens e confrontações são as constantes do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 39.391, do Cartório Registro de imóveis – 1º e 4º Distrito desta Comarca; inscrito na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob o nº.1164383-001. **CONDOMÍNIO:** com aproximadamente 30 anos; completamente murado; estrutura de o concreto armado e alvenaria de tijolos sobre pilotis; com 04 pavimentos; 4 lojas na parte térrea de frente para a Avenida do Contorno; com portaria com decoração simples com porta de vidro blindex; com portão de garagem em alumínio; sistema de o interfonia e monitoramento com câmeras; com piscina, sauna e churrasqueira; em bom M estado geral de conservação. **APARTAMENTO:** Estrutura em alvenaria e concreto, com área de 98,31 m2; situado no 3º terceiro pavimento, dividido da seguinte forma: dois quartos, sala, banheiro social com box blindei, copa/cozinha e área de serviço. Revestido com piso em cerâmica; nos banheiros e na cozinha bancadas em granito e revestimento de azulejos até o teto. Portas em madeira. Janelas com vidro e esquadrias em alumínio. Imóvel em bom estado geral de conservação. **CONSIDERAÇÕES:** o imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com boa infraestrutura urbana (redes de água e esgoto, energia elétrica, telefonia/internet, coleta de lixo, transporte coletivo), em área com boa valorização imobiliária, distante 1,5Km do centro comercial de Cabo Frio e 300m da Praia do Forte. No entorno há padarias, restaurantes, lanchonetes, mercados, hotéis, academias de ginástica, farmácias, salões de beleza, escolas públicas e particulares. **VALOR:** Com base na liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo as características particulares do imóvel e suas condições físicas, na data da vistoria, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, atribuo ao imóvel o valor de R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais). Cabo Frio, 04/03/2022. Equivalente a 117.316,3876 Ufir, que na data da expedição do presente Edital corresponde ao valor de **R\$ 558.000,00** (Quinhentos e cinquenta e oito mil reais).

- Conforme certidão do Registro de Imóveis – 1º e 4º Distrito de Cabo Frio, matriculado sob o nº 39.391, assim descrito: Apartamento nº. 303, composto de sala, quarto, cozinha, banheiro, quarto e banheiro de empregada, circulação, área de serviço e vaga na garagem com a área construída de 98,31 m2, do Edifício PARQUE DAS AMORAS, situado na Avenida do Contorno, 1º Distrito deste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, ao qual corresponde a fração ideal de 2,89% do domínio útil e direto (propriedade plena) da área de terreno onde o referido edifício se

encontra construído, designado como lote nº. 16 da Quadra 01, do loteamento denominado Braga, como proprietário RICON – RICARDO SOUZA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CGC nº. 29.538.113/0001-27, constando no ato **AV.1 EXISTÊNCIA DE ÔNUS:** o imóvel constante da presente matrícula, juntamente com as demais unidades autônomas do edifício, encontra-se hipotecado em hipotecas de 1º e 2º graus, em favor do BANCO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – BANERJ, conforme se infere dos R.2, R.6 e Av.10 da matrícula nº. 15.148, bem assim, da CAUÇÃO em favor do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO – BNH, averbada sob o nº Av.7 e Av. 11 da mesma matrícula. Cabo Frio, 31/10/1995; **R.2 PENHORA:** Pelo Juízo de Direito da 1ª VC de Cabo Frio – Processo nº. 30.438, Ação Hipotecária, em que foi exequente BANERJ BANCO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A, E EXECUTADO RICON RICARDO SOUZA INC. E CONST. LTDA e RICARDO ALMEIDA DE SOUZA e s/m NELIA MARIA DE OLIVEIRA. Cabo Frio, 31/10/199; **AV. 3 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação.

- Inscrito na Prefeitura de Cabo Frio sob o nº. 1164383. **Área edificada de 98 m2.**

- Conforme Certidão Positiva da Prefeitura Municipal de Cabo Frio, apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2004 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 28.871,77**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 1268947-7, possui débito no exercício de 2018 a 2022, perfazendo o total de **R\$ 694,68**.

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

- **Condições de Venda:** O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, 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 do Leiloeiro); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento será à vista, ou caução de 30% através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário – PIX, sendo os 70% no prazo de 05 dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro. Autorizo, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados e o transporte dos bens móveis ao depósito próprio,

mediante a assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visitação deste pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação.

- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimido assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: **www.gustavoleiloeiro.com.br**, e **www.sindicatodosleiloeirosrj.com**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade de Cabo Frio, aos 15 dias do mês de outubro do ano de 2025. Eu, Rodrigo Santos da Silva - Chefe da Serventia, Mat. 01/31243, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Márcio da Costa Dantas – Juiz de Direito.