

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 Execução Judicial proposta por IRACY DOMINGOS DE OLIVEIRA em face de LEAL PORTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (Processo nº 0001870-38.2006.8.19.0011), 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, a **LEAL PORTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., através de seu representante legal**, de que no dia **30/05/2022 às 14:30h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://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, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, no dia **06/06/2022**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na “**MODALIDADE ONLINE**”, o imóvel: **Sala comercial nº 301, bloco A, do Condomínio Conjunto Riviera, situado na Rua Julia Kubitscheck, nº 39, Bairro Itajuru, Cabo Frio/RJ.** Trata-se de sala duplex com 143,87m<sup>2</sup>, com divisórias em madeira e vidro, sendo na parte inferior com recepção, quatro salas, banheiro e cozinha e na parte superior duas salas, também divididas por madeira e vidro. Toda parte superior é cercada por varanda. Todo o imóvel de cobertura em bom estado de conservação. Inscrição imobiliária: 167124-7. O imóvel é situado em área urbana, bem localizado. O prédio é servido de elevador, portaria, sem garagem. Valor, baseada em valores de imóveis situados na mesma região onde se situa o imóvel em questão, usando fonte de imobiliárias do local, sites de venda, atribuo ao imóvel o valor de R\$ 715.000,00, referente a 223.444,482 Ufirs, que atualizada nesta data monta em **R\$ 914.223,09 (novecentos e quatorze mil, duzentos e vinte e três reais e nove centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 02º Ofício de Registro de Imóveis de Cabo Frio, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 44.730. Conforme certidão de situação fiscal imobiliária há débitos de IPTU no valor de R\$ 12.050,73, mais acréscimos legais. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN.* **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](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), e, no site [sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://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](http://www.rodrigocostaleiloeiro.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@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 sete dias do mês de abril de dois mil e vinte e dois. Eu, Jose Roberto da Silva Junior, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Silvana da Silva Antunes, Juíza de Direito.