

JUIZO DE DIREITO DA 06ª VARA CÍVEL DE MADUREIRA  
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Execução proposta por MAURICIO SOARES DE ARAÚJO em face de LIGIA DE SOUZA FELICIANO (Processo nº 0027089-13.2016.8.19.0202), na forma abaixo:

A Dra. FABELISA GOMES LEAL, Juíza de Direito na sexta vara cível Regional de Madureira - Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, **a LIGIA DE SOUZA FELICIANO**, que no dia **05/06/2023 às 15h, 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, ou no dia **12/06/2023**, 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 06, situada na Avenida dos Marimbas, nº 57 – Ogiva, Cabo Frio**, com direito a uma vaga de garagem. Condomínio Residencial Porto Fenícia: com aproximadamente 20 anos, completamente murado, constituído por 10 unidades residenciais; com 02 portões em alumínio escuro, um menor para entrada e saída de pessoas e um maior para veículos; com sistema de interfone e câmeras; com área de churrasqueira, piscina, sauna e deck para o canal; em bom estado geral de conservação. Taxa condominial no valor de R\$ 420,00. CASA: edificação com estrutura em alvenaria e concreto, com laje e coberta com telhas em cerâmica, com padrão construtivo médio, com portas e janelas de madeira e vidro, revestida com piso e azulejo cerâmicos, medindo 65,75m<sup>2</sup>; composta de 1 pavimento, dividido da seguinte forma: 2 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suíte, sala com varanda, cozinha, banheiro social, área de serviço. Apresenta regular estado 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 4Km do centro comercial de Cabo Frio, 4,5Km da Praia do Forte e 3,5Km da Praia das Conchas. No entorno há pousadas e alojamentos para turistas, porém as demais opções de comércio são escassas, podendo ser encontradas em maior número e variedade no centro comercial do Perú, distante 2Km. Também não há, nas proximidades, agências bancárias, escolas e centros médicos. 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\$ 300.000,00 (80.965,10 ufir's), **que atualizada nesta data monta em R\$ 350.813,68 (Trezentos e cinquenta mil, oitocentos e treze reais e sessenta e oito centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 02º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº. 46.499, onde consta penhora da presente ação e que o imóvel é foreiro a União. Conforme certidão de situação fiscal imobiliária há débitos de IPTU no valor de R\$ 6.856,45, mais acréscimos legais. Há débitos referente a taxa de incêndio no valor total de R\$ 549,61. O débito condominial monta em R\$ 59.225,70, conforme planilha data de janeiro de 2023. O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de CONDOMINIO, IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN,

desde que o produto da venda seja suficiente, caso contrário o débito remanescente será de responsabilidade do arrematante. 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.rodriogostaleiloeiro.com.br](http://www.rodriogostaleiloeiro.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.rodriogostaleiloeiro.com.br](http://www.rodriogostaleiloeiro.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@rodriogostaleiloeiro.com.br](mailto:leiloeiro@rodriogostaleiloeiro.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 (na forma de pagamento a vista e parcelado), 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 dezessete dias do mês de abril de dois mil e vinte e três. Eu, Claudia Yoselli Lopes dos Reis, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Fabelisa Gomes Leal – Juíza de Direito.