

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 cobrança proposta por CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTO FILHO em face de GLAUCIA MENDES OLIVEIRA SILVESTRE e OUTRO (Processo nº 0000960-74.2007.8.19.0011), na forma abaixo:

O Dr. MARCIO DA COSTA DANTAS, Juiz 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 GLAUCIA MENDES OLIVEIRA SILVESTRE e WALTERMIR PEREIRA PORTO FILHO**, de que no dia **04/12/2023 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrihocostaleiloeiro.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 **11/12/2023**, 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: **Direito e Ação sobre a Casa 13, situada na Av. Marfim, 300, Ogiva, Però, Cabo Frio/RJ.** Condomínio de natureza residencial composto de 38 (trinta e oito) unidades, com casa de zelador, Salão de jogos, piscina adulto e infantil, área com duas churrasqueiras com cobertura, sauna unissex e pequeno playground. Casa de frente para avenida Marfim, composta de dois andares com 68,15m2 de área construída. Primeiro piso: sala, cozinha, área de serviço, 01 banheiro social. 2º pavimento: 02 quartos sendo 01 com varanda e 01 banheiro social. Vaga de garagem descoberta para um carro na frente do imóvel. Considerações finais: Imóvel localizado em bairro com total infraestrutura urbana e meios de transportes coletivos, a cerca de 4 km do centro da cidade, próximo à Ilha do Japonês, praia das conchas e do Però. Bairro de bom padrão aquisitivo. VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R\$ 230.000,00, referente a 69.826,04 ufirs, **que nesta data atualizada monta em R\$ 302.549,26 (trezentos e dois mil, quinhentos e quarenta e nove reais e vinte e seis centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, está matriculado sob o nº 46323, em nome do 2º Devedor e sua mulher Valéria Maria de Mello Porto, onde consta: R. 4 - promessa de compra e venda em favor de Waltemir Pereira Porto Filho e sua mulher Valéria Maria de Mello Porto, tendo como credora a empresa HRW Construções e Participações Ltda. O imóvel é foreiro a União (RIP 5813.0102080-70). **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 1804145-001) – há débitos no valor de R\$ 6.495,08. **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – R\$ 119.381,34, conforme planilha de setembro de 2023. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de CONDOMÍNIO, IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN e art. 908 do CPC.* 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. Segue a decisão do juízo (ie 351/352) para ciência das partes e dos interessados: “1 - Certifique-se quanto ao recolhimento das custas pendentes no sistema DCP. 2 - Venha o demonstrativo do crédito atualizado e a certidão do RGI atualizada, com o devido registro da penhora. 3 - Na forma do artigo 883, do CPC, lembrando que o Leiloeiro funciona como Auxiliar da Justiça, devendo ser - tal como o perito - de confiança do Juízo, nomeio o Dr. Rodrigo da Silva Costa – Rua Uruguaiana, 10 - SAL 912 CEP 20050090, Tel 8822-

1806 e 2242-0807 para o munus neste processo, que deverá necessariamente seguir integralmente a determinação do Juízo e as determinações legais, CIENTE DAS CONSEQUÊNCIAS impostas por lei. 4 - Com a juntada do demonstrativo atualizado do débito e aceitação do encargo por parte do leiloeiro, DESIGNE-SE data para leilão. Expeçam-se e publiquem-se os editais, consoante o art. 886 do CPC que serão afixados no local de costume no prédio do Fórum e publicados, em resumo, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, pelo menos uma vez, em jornal de ampla circulação local (art. 887 § 3º) mencionando as demandas em curso, débitos de IPTU e condominiais. 5 - Após a designação do leilão, intime-se o devedor na pessoa de seu patrono por Diário Oficial das datas dos leilões (art. 887 § 5º, do CPC), caso revel, a intimação deverá ser pessoal ou ainda dando ciência ao curador especial (Defensoria Pública). 6 - Sendo o executado casado, intime-se o cônjuge (art. 842, do CPC) e, em havendo credor hipotecário, intime-se este também, ambos pessoalmente, com a antecedência de 10 dias (art. 799, I do CPC). 7 - A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. Iniciado os trabalhos do leiloeiro, caso ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor. ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, objetiva obstar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. I-se o leiloeiro e as partes". **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.rodrihocostaleiloeiro.com.br, e, no site 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.rodrihocostaleiloeiro.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATAÇÃO:** 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 dezessete dias do mês de outubro de dois mil e vinte e três. Eu, Rodrigo Santos da Silva, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Marcio da Costa Dantas, Juiz de Direito.