

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 CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS em face de XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Processo nº 0003690-72.2018.8.19.0011), 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 **XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., através de seu representante legal**, de que no dia **19/02/2024 às 15:30h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: 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 **26/02/2024**, 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: **Unidade 189 do Condomínio Canários, situada na Estrada Deodoro Azevedo, 3345/2090 - Condomínio dos Pássaros - Cabo Frio/RJ.** A fração ideal de 1/222 avos do domínio útil da área de terreno, corresponde a unidade 189, do Condomínio Canários, a ser construída na referida área de terreno cuja área de ocupação exclusiva é a seguinte: frente e fundos de 12,00 metros e lados direito e esquerdo de 25,00 metros. Área privativa exclusiva de 300,00 metros quadrados. Considerações: terreno todo murado, sendo os muros muito altos e acessos pela frente fechados por portões social e garagem em esquadria de alumínio e vidro jateado, que impossibilitam a visão para o interior do terreno. Pelo pouco que pode se ver, tem uma construção lateral e uma construção frontal e, segundo informações obtidas no condomínio, há uma casa simples no centro e ao fundo do terreno e uma área gourmet na lateral. esquerda, na linha do muro da frente. Rua do terreno pavimentada em bloquete sextavado, com esgoto correndo a céu aberto pelo centro da rua. Condomínio: Condomínio dos Pássaros (complexo de condomínios) situado na Estrada Deodoro Azevedo, 2090 (antiga Estrada do Guriri nº 2090), Guriri, em logradouro asfáltico, totalmente murado; uma entrada principal, uma lateral e uma de serviço; guarita 24 horas; sede administrativa; quadra poliesportiva coberta; pistas de skate; quadra de areia; saunas; duas piscinas; salão de festa; playgrounds; espaço saúde com equipamentos para ginástica salão de jogos; churrasqueira coberta; campos de futebol; área verde/ pomar. Localizado distante do centro comercial, dos bancos e hospitais; transportes coletivos circulam de maneira escassa; próximo à Praia Dunas do Peró. VALOR: baseada em valores de imóveis localizados na mesma região geoeconômica onde se situa o imóvel em questão, usando como fonte três imobiliárias da cidade, inclusive uma situada dentro do próprio condomínio (DMCA Imobiliária) e sites de venda, considerando a existência de uma casa simples e área gourmet, atribuo o imóvel **o valor de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, está matriculado sob o nº 32991, em nome da Devedora, onde consta penhora da presente ação de cobrança. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 1343466-001) – há débitos no valor de R\$ 4.341,45; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – R\$ 15.414,18 (dezembro 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 - Na forma do artigo 883, do CPC, 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 - SALA 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. 2 - 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. 3 - 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). 4 - 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). 5 - 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. 6 - 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. 7 - Intimem-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.rodriagocostaleiloeiro.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.rodriagocostaleiloeiro.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, suprimindo 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.