

JUIZO DE DIREITO DA 01ª 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 proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR DAS BARCAS em face de WILMAR MAZZA SARMENTO (Processo nº 0002492-34.2017.8.19.0011), na forma abaixo:

A Dra. ANNA KARINA GUIMARAES FRANCISCONI, Juíza de Direito na primeira vara cível da Comarca de Cabo Frio, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **WILMAR MAZZA SARMENTO**, de que no dia **18/03/2024 às 15h, 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 **25/03/2024**, 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: **Apartamento 303, situada na Rua Capitão Augusto Lourenço, n.º 89, Passagem - Cabo Frio/RJ**. Dividido internamente em sala, dois quartos, circulação, banheiro, cozinha, área de serviço, wc, com área construída de 67,00m², ao qual corresponde a fração ideal de 0.04115 do terreno onde o mesmo edifício se encontra construído, designado por lote 07, da quadra C, do loteamento Bairro Marlin, foreira a Prefeitura Municipal de Cabo Frio, com as dimensões e confrontações seguintes: 32,00m de frente para a Rua Capitão Augusto Lourenço; 28,00m na lateral direita dividindo com o lote 05; 36,00m nos fundos dividindo com os lotes 01 e 02; 43,00m na lateral esquerda dividindo com o lote 08, formando a área de 1.137,00m², inscrito na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob o n.º 111181-4 (cf. Certidão do RGI, matrícula 22.646). OBSERVAÇÕES: 1) Não foi possível o ingresso no interior do imóvel a ser avaliado; o seu proprietário/réu estava ausente e o zelador, Sr. Manoel, não possui as chaves do apartamento. 2) Em razão disso, não foi possível verificar o estado de conservação do bem, a qualidade do material de acabamento e nem se houve alguma alteração estrutural que o diferencie do que consta na Certidão de RGI. 3) Imóvel localizado em área próxima à praia e ao centro da cidade. Próximo também a escolas, bancos e farto e diversificado comércio. AVALIAÇÃO: Realizada de forma INDIRETA conforme determinado no mandado de fls. 287 (doc. n.º 446/2023/MND) e em razão do já acima exposto (Observação 1). Avaliação baseada em valores de imóveis situados na mesma região geoeconômica onde se situa o imóvel em questão aliado ao valor do metro quadrado na região. Foram usados como fonte de pesquisa, imobiliárias da cidade e sites de venda. O método utilizado para realizar esta avaliação foi o comparativo mercadológico. **Avalio o bem em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, está matriculado sob o n.º 22646, em nome do Devedor, onde consta penhora da própria ação, e hipoteca em favor de Nacional Crédito Imobiliário S/A. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 1111814-001) – há débitos no valor de R\$ 28.341,43; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – valor de R\$ 96.198,67 (janeiro/2024). *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. **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 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@rodriagocostaleiloeiro.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 vinte e seis dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e quatro. Eu, Andre Luiz da Silva Santos, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Anna Karina Guimaraes Francisconi, Juíza de Direito.