

JUIZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA  
COMARCA DE ARRAIAL DO CABO

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO PRAIA GRANDE RESIDENCE CLUB em face de AILTON RUFINO ANTONIO (Processo nº 0000052-98.2008.8.19.0005), na forma abaixo:

A Dra. JULIANA GONCALVES FIGUEIRA PONTES, Juíza de Direito na vara única da Comarca de Arraial do Cabo, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, **a AILTON RUFINO ANTONIO e ETIENE FELIX CORREIA RUFINO**, de que no dia **25/03/2024 às 14h, 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 **01/04/2024**, 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: **Direito e Ação sobre a Casa 29, situada na Avenida Hermes Barcellos (antiga Litorânea), nº 430, Praia Grande, Arraial do Cabo, RJ.** Imóvel residencial para venda, com dois pavimentos mais um sótão. Pavimento térreo: 01 sala, 01 cozinha, 01 lavabo, 01 área de serviço, vaga coberta para veículo, área privativa nos fundos e vagas descobertas de utilização exclusiva para veículo de frente para a rua de circulação do condomínio. Segundo pavimento: 02 quartos sendo um com varanda privativa, 02 banheiros, circulação interna e um quarto decorrente do aproveitamento do sótão. Com área construída de 84,36m<sup>2</sup> mais 10,96m<sup>2</sup> do sótão num total de 95,32m<sup>2</sup>. O imóvel residencial com dois pavimentos e um sótão localizado dentro do condomínio fechado em frente à Praia Grande, com direito a piscina, sauna, quadra esportiva, salão de festa, sala de jogos, portaria com vigia etc. O imóvel está em perfeita condições de uso, parte elétrica e hidráulica em funcionamento, tudo em funcionamento, em condições de uso etc. Tomando-se base como considerações acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, Área construída e condições de aproveitamento, característica da zona, padrão do Logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, estado geral do imóvel em geral. Considerando estas informações, segue abaixo o laudo de avaliação. Valor total da avaliação: **R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, está matriculado sob o nº 39287, em nome do Devedor e s/m, onde consta penhora da própria ação, e que o imóvel é foreiro ao Município de Arraial do Cabo. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 0001270511001) – há débitos no valor de R\$ 70.580,82; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – valor de R\$ 139.541,41 (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.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.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.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@rodrihocostaleiloeiro.com.br](mailto:leiloeiro@rodrihocostaleiloeiro.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 vinte e seis dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e quatro. Eu, Maria Izabel de Souza Costa Silva, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Juliana Goncalves Figueira Pontes, Juíza de Direito.