

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 DO EDIFICIO HOTEL ANCORA em face de EDIFICAR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA (Processo nº 0004821-39.2005.8.19.0011), 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 EDIFICAR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, através de seu representante legal**, de que no dia **05/08/2024 às 14:30h, 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, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **08/08/2024**, 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**”, referente ao imóvel: **Unidade 105 do Bloco A, situada na Av. dos Pescadores, 01 - Condomínio do Edifício Hotel Âncora – Però, Cabo Frio/RJ.** Área da Unidade Habitacional (m²): 19,97 m², Área Total do Condomínio (m²): 2.549,00 m², Fração Ideal Unitária: 0,01072417. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando, Data da vistoria: 20/05/2022. Avaliação direta: Caracterização da região: Trata-se de região de ocupação predominantemente residencial, inserida na zona urbana do município de Cabo Frio, com infra-estrutura completa, apresentando facilidades de acesso e atendida pela rede de transporte público coletivo, possuindo as seguintes distâncias principais: Centro Comercial de Cabo Frio – 5,4 kms, rodoviária de Cabo Frio – 6,1 km, Praia do Forte – 6,2 kms e Shopping Park Lagos – 7,0 kms. Distâncias principais no Bairro do Però: Praia do Però – 60,0 metros, Shopping do Però – 300metros. Caracterização Física: A região é formada, em sua maioria, por construções de médio a bom padrão construtivo e possui altíssima variação na intensidade de tráfego de veículos, dependendo da época do ano. Apresenta taxa de ocupação residencial flutuante sofrendo alta influência direta da alta temporada. É notada oferta comércios na vizinhança e, embora a grande distância dos pontos principais de Cabo Frio, destacasse a proximidade dos comércios existentes no bairro do Però e a proximidade com a Praia do Però, principal atrativo turístico do bairro e um dos mais conhecidos do município. Apresenta boa atratividade em razão de sua localização, bem como a facilidade de acesso por vias urbanas principais e por possuir potencial para locação para temporada. Serviços/Infraestrutura: É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone. Possui nas proximidades serviços importantes como: drogarias, padarias, mercados e escolas. Não apresenta nas proximidades serviços como: bancos e hospitais. Caracterização do imóvel avaliando: Trata-se de imóvel para uso exclusivamente residencial, situado em Condomínio Multifamiliar com área descrita no item 6 anterior, conforme Registro de Imóveis – Registro Geral, da Cidade de Cabo Frio, matrícula n.º 28.013. O imóvel avaliando possui estrutura geral em concreto armado, bom estado de conservação e padrão de acabamento razoável com a idade aparente superior a 30 anos. Imóvel se trata de uma unidade habitacional tipo “Conjugado”, situada

no primeiro pavimento, composta por uma suíte com kit cozinha embutida, piso frio cerâmico no quarto e paredes revestidas com azulejo no banheiro e no kit cozinha. Possui janela para área externa com vista para a piscina do condomínio. A área de uso comum do condomínio é composta por área de circulação ampla com jardins, área de estacionamento coberta, piscina, sauna e salão de jogos. O imóvel tem direito de uso de uma vaga de garagem coberta. O condomínio possui 86 unidades habitacionais, com um acesso para veículos e pedestres pela Avenida dos Pescadores e pode ser caracterizado como um flat ou apart-hotel, as sem serviços oferecidos. Possui recepção com porteiro 24 horas e zelador. Diagnóstico do Mercado: O município de Cabo Frio possui cerca de 240.000 habitantes, mas conta com uma população flutuante muito alta devido aos atrativos naturais, recebendo milhares de turistas e veranistas durante a alta temporada e feriados, o que mantém o mercado imobiliário ativo. O PIB per capita está na faixa de R\$ 50.000,00 e a renda média na faixa de 2,1 salários-mínimos (Fonte: IBGE). A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada ainda baixa, considerando a situação política e econômica do país e, especialmente, o impacto pela pandemia do Covid-19, embora o mercado imobiliário já apresente sinais de recuperação. O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado na região, sendo sua área similar a outros imóveis encontrados para a formação da amostra e seu padrão de acabamento está coerente com a média em comparação aos dados coletados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este pode ser classificado como de “liquidez normal”, nesse sentido, caracterizando que o tempo para venda do imóvel não é grande tampouco será vendido de imediato. Metodologia empregada: Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, baseado nas normas técnicas legais vigentes e o período de pesquisa de 26 a 28/05/2022 e 03 (três) imóveis com características semelhantes, inferiores e superiores serviram como parâmetro. Resultado da Avaliação: De acordo com os dados acima, **AVALIO o imóvel em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, está matriculado sob o nº 28013, em nome da Devedora, onde consta penhora da presente ação de cobrança; penhora determinada pelo Juízo da 01ª. Vara Cível de Cabo Frio, nos autos da ação movida pela Massa Falida de Libra Administradora de Consórcios Ltda. (proc. 0004571-06.2005.8.19.0011), e que o imóvel é Foreiro a União e Amely Administração de Bens Enfitêuticos Ltda. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 1375880-001) – há débitos no valor de R\$ 7.719,05 (ie 559); **2) DÉBITO CONDOMINIAL referente a Unidade 105, bloco A, monta em R\$ 93.130,33.** *O crédito do condomínio referente as outras unidades de propriedade da Devedora, monta em R\$ 161.303,37. 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 498/499) para ciência das partes e dos interessados: “1 - Cumpra a exequente o determinado no art. 844 do NCPC. 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.rodrigocostaleiloeiro.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.rodrigocostaleiloeiro.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@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 junho de dois mil e vinte e quatro. Eu, Rodrigo Santos da Silva, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Marcio da Costa Dantas, Juiz de Direito.