

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 VIVENDAS COSTA DO ATLANTICO em face de ORÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (Processo nº 0005824-97.2003.8.19.0011), na forma abaixo:

A Dra. ELISA PINTO DA LUZ PAES, Juíza 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 ORÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., através de seu representante legal, e os CREDORES HIPOTECÁRIOS MARCIO MARTIGNONI CARDOSO DA SILVA, MARCO CÉSAR MARQUES VIEIRA e ESPÓLIO DE DENISE REGO MONTEIRO VIEIRA, através de seu herdeiro**, de que no dia **18/08/2025 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa, apregrado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **21/08/2025**, 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 aos imóveis: **01) Apartamento 401 (cobertura) do Bloco 1, situado na Rua Manoel Francisco Valentim, 18, Passagem, Cabo Frio/RJ**. Objeto de tributação: Rua Dunas, 18, quadra 27, lote 0314, apto 401 (Passagem), zona urbana do 1º distrito do Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, com área construída de aproximadamente 188,00m², correspondente a fração ideal de 0,02950 da área de terreno denominada como lote nº 02, da quadra "A", do "Loteamento Vivendas Henrique Laje", cujas características, metragens e confrontações são as constantes do RGI, lavrado em 25/14/1989 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º e 4º Distritos de Cabo Frio, matrícula: 30.341, o qual faz parte integrante deste laudo; foreira a Prefeitura Municipal desta cidade, onde está inscrito sob o nº 109320-2019327-6. Apartamento: imóvel de frente, com vista para a praia do forte, dividido internamente em 2 pisos, sendo andar inferior constituído de sala, cozinha, 2 quartos, banheiro social, dependência completa de empregada, área de serviço e varanda. Andar superior: sala de estar, 1 suíte, sauna seca, área descoberta com deck de madeira e piscina. Imóvel cuja obra fora interrompida, estando inacabado, havendo a colocação apenas dos rodapés de madeira, sem revestimento de piso, apenas com o contrapiso, com infiltrações e cupim em determinados pontos. Estado de conservação: Reparos simples (tabela Ross-Heidecke). Padrão construtivo: médio. Prédio com aproximadamente 33 anos, em bom estado de conservação, tendo a fachada revestida com pastilha e granito, hall de entrada com piso de cerâmica e granito, apartamentos com varanda, portão de acesso de alumínio, com 4 andares, sendo 6 apartamentos por andar, num total de 24 apartamentos, com 1 elevador. Não dispõe de portaria 24h, zelador mora no prédio. Considerações: O imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com total infraestrutura urbana, em área bem valorizada, próximo da praia do forte, do comércio e dos meios de transportes coletivos. Segundo informações do síndico, o imóvel está abandonado há 27 anos. Método de Avaliação: Método comparativo direto de dados de mercado. **Valor**: atribuo ao imóvel o valor de **R\$ 968.000,00 (novecentos e sessenta e oito mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, está matriculado sob o nº 30341, em nome da Devedora, onde consta hipoteca em favor de Marcio Martignoni**

Cardoso da Silva (sucessor de Walzyr Cardoso da Silva), Marco César Marques Vieira e Denise Rego Monteiro Vieira; penhora determinada pelo Juízo da 03ª. Vara Cível da Ilha do Governador, nos autos da execução movida pelo Credor Hipotecário, processo 0004940-62.2003.8.19.0207; e, penhora da presente ação de cobrança. Débitos Fiscais/Taxas do Imóvel: IPTU (inscrição: 1465335-001) – há débitos no valor de R\$ 171.577,33, mais acréscimos legais. Débito Condominial: R\$ 55.238,94 (maio de 2025); **02) Apartamento 404 (cobertura do Bloco 1, situado na Rua Manoel Francisco Valentim, 18, Passagem, Cabo Frio/RJ.** Objeto de tributação: Rua Dunas, 18, quadra 27, lote 0314, apto 404 - Passagem - zona urbana do 1º distrito do Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, com área construída de aproximadamente 175,00m², correspondente a fração ideal de 0,02820, do domínio útil da área de terreno denominada como lote nº 02, da quadra "A", do "Loteamento Vivendas Henrique Laje", cujas características, metragens e confrontações são as constantes do RGI, lavrado em 25/04/1989 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º e 4º Distritos de Cabo Frio, matrícula: 30.344, o qual faz parte integrante deste laudo; foreira a Prefeitura Municipal desta cidade, onde está inscrito sob o nº 1465368-001. Apartamento: imóvel de fundos, dividido internamente em 2 pisos, sendo andar inferior constituído de sala, cozinha, 2 quartos, banheiro social, dependência completa de empregada, área de serviço e varanda. Andar superior: sala de estar, 1 suíte, sauna, área descoberta com deck de madeira e piscina. Imóvel cuja obra fora interrompida, estando inacabado, havendo a colocação apenas dos rodapés de madeira, sem revestimento de piso, apenas com o contrapiso, com infiltrações e cupim em determinados pontos, escada em caracol de ferro e madeira. Estado de conservação: Reparos simples (tabela Ross-Heidecke). Padrão construtivo: médio. Prédio com aproximadamente 33 anos, em bom estado de conservação, tendo a fachada revestida com pastilha e granito, hall de entrada com piso de cerâmica e granito, apartamentos com varanda, portão de acesso de alumínio, com 4 andares, sendo 6 apartamentos por andar, num total de 24 apartamentos, com 1 elevador. Não dispõe de portaria 24h, zelador mora no prédio. Considerações: O imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com total infraestrutura urbana, em área bem valorizada, próximo da praia do forte, do comércio e dos meios de transportes coletivos. Segundo informações do síndico, o imóvel está abandonado há 27 anos. Método de Avaliação: Método comparativo direto de dados de mercado. **Valor**: atribuo ao imóvel o valor de **R\$ 873.000,00 (oitocentos e setenta e três mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, está matriculado sob o nº 30344, em nome da Devedora, onde consta que a hipoteca em favor de Marcio Martignoni Cardoso da Silva (sucessor de Walzyr Cardoso da Silva), Marco César Marques Vieira e Denise Rego Monteiro Vieira, foi cancelada; penhora determinada pelo Juízo da 03ª. Vara Cível da Ilha do Governador, nos autos da execução movida pelo Credor Hipotecário, processo 0004940-62.2003.8.19.0207; e, penhora da presente ação de cobrança. Débitos Fiscais/Taxas do Imóvel: 1) IPTU (inscrição: 1465368-001) – há débitos no valor de R\$ 162.677,62, mais acréscimos legais. Débito Condominial: R\$ 53.137,53 (maio de 2025). O débito condominial remanescente monta em R\$ 1.715.548,87 (proc. 0002605-27.2013.8.19.0011). *O débito condominial total monta em R\$ 1.943.016,89, conforme planilha juntada às fls. 1427-1429. Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados de débitos de CONDOMÍNIO, IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN e art. 908 do CPC. O condomínio dará quitação ao(s) arrematante(s), conforme declaração assinada pela síndica. Os imóveis serão leiloados separadamente, um de cada vez, na sequência como está no edital. Contudo, ficam cientes os interessados de que a preferência é de quem arrematar na forma*

englobada, pelo valor total da soma dos últimos lances de cada apartamento (art. 893 do CPC). Sendo assim, após o encerramento dos lances separados, será reaberto o pregão às 16h, no mesmo dia do leilão, para abertura de lances para arrematação englobada, pelo preço mínimo da soma dos últimos lances dos dois apartamentos. 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.rodriogostaleiloeiro.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.rodriogostaleiloeiro.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. **REGRAS DE PARTICIPAÇÃO ONLINE:** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrendimento; ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão; 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 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. A comissão de 5% também sobre a adjudicação. 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. Ciente os interessados que o não pagamento da arrematação, bem como da comissão do leiloeiro, no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro. **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 NCCP. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos dezoito dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco. Eu, Rodrigo Santos da Silva, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Elisa Pinto da Luz Paes, Juíza de Direito.