

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 cobrança proposta por CONDOMINIO ESTRELA DO MAR em face de ESPÓLIO DE JOÃO PAULO REIS (Processo nº 0004088-58.2014.8.19.0011), na forma abaixo:

A Dra. JULIANA GONCALVES FIGUEIRA, 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, **ao ESPÓLIO DE JOÃO PAULO REIS, através de sua inventariante e por si FRANCINEIDE GALDINO DA COSTA REIS, e, a PROMITENTE VENDEDORA EDIFICAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**, através de seu representante legal, de que no dia **01/06/2026** às **14:30h, 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**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **08/06/2026**, 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: **Direito e Ação sobre a Casa nº 18 do bloco C, situada na Rua Manjuba, nº 08, Però, Cabo Frio, Rio de Janeiro**, com direito ao uso de uma vaga de garagem (não coberta). Condomínio: com aproximadamente 25 anos, composto por 19 unidades residenciais, em terreno em aclave, murado nas laterais e com portões de garagem em madeira na frente de seis unidades; com um portão pequeno em madeira para a passagem de moradores e um portão grande em madeira para acesso de veículos para as demais unidades e para as áreas comuns; com área de lazer composta por piscina, churrasqueira e pequena sala de jogos; em regular estado de conservação. Casa: situada nos fundos do condomínio; edificação com estrutura em alvenaria e concreto, com laje e cobertura com telhas em cerâmica, com padrão construtivo simples, com portas em madeira e janelas em madeira e vidro, revestida com piso e azulejo cerâmicos simples, com área edificada de 73,15m<sup>2</sup>; composta de 2 pavimentos, divididos da seguinte forma: primeiro pavimento com sala de estar, sala de jantar, banheiro social, cozinha, varanda e área de serviço e o segundo pavimento com dois quartos (uma suíte), corredor e duas varandas. Apresenta regular estado de conservação. Considerações: o imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com boa infraestrutura urbana (redes de água e esgoto, energia elétrica, telefonia/internet, coleta de lixo, transporte coletivo), em área com boa valorização imobiliária, distante 1Km do centro comercial do bairro, 1Km da Praia do Però, 2,5Km da Praia das Conchas e 3Km da Ilha do Japonês. No entorno há restaurantes, lanchonetes, mercados, academias de ginástica, farmácias, lojas de material de construção. VALOR: Com base na liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo as características particulares do imóvel e suas condições físicas, na data da vistoria, sua

localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, atribuo ao imóvel o valor de **R\$ 350.000,00 (trezentos 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 41295, em nome da Edificar Empreendimentos Imobiliários, onde consta que o imóvel é foreiro a Amely Adm de Bens Enfitêuticos; Hipoteca a favor da Libra Administradora de Consórcios Ltda. O Espólio-Devedor adquiriu o imóvel através de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda.

**DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 1974233-001) – R\$ 9.852,67; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – R\$ 238.428,16 (abril/2026). *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. O condomínio dará quitação ao arrematante, tendo em vista a declaração de quitação ao arrematante assinada pelo síndico.* 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.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.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, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e quatro dias do mês de abril de dois mil e vinte e seis. Eu, André Luiz da Silva Santos, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Juliana Goncalves Figueira, Juíza de Direito.