

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 COTTAGE CABO FRIO em face de HAROLDO INACIO NEVES RODRIGUES e OUTRA (Processo nº 0023215-06.2019.8.19.0011), 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 HAROLDO INACIO NEVES RODRIGUES e ODEISE SERIQUE RODRIGUES**, de que no dia **24/11/2025 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 **27/11/2025**, 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 ao imóvel: **Casa 08-G, situada na Estrada dos Passageiros, 1243 (atual av. Antônio Luiz da Fonseca 180), Porto do Carro, Cabo Frio/RJ**. Área edificada: 36m². Casa simples, sem laje, coberta com telhas de barro e forro de madeira, composta por 1(uma) cozinha 2mx2,5m, com piso frio e azulejo nas paredes; 1(um) quarto 1,5mx2,5m piso cerâmico; 1(um) quarto 3mx3m piso cerâmico; 1(um) banheiro sem Box de 1,5X1,5m com piso cerâmico e azulejo; 1(sala) 3mx3,5m piso cerâmico; 1(uma) varanda de serviço 1mx1,5m; com duas vagas de garagem descoberta e tamanho total do imóvel de 35 a 40m². Considerando-se que todas as medidas acima são aproximadas e todo o imóvel com baixo padrão de acabamento e regular estado de conservação, com logradouro pavimentado, iluminado, atendido pelos serviços de energia elétrica, água e esgoto, próximo a transporte público. A avaliação foi baseada em valores de imóveis da mesma região geoeconômica onde se situa o imóvel em questão, usando como fonte de pesquisa, consultas a imobiliárias da cidade em sites de vendas de imóveis. O método utilizado para realização desta avaliação foi o comparativo mercadológico. Assim, avalio o imóvel em **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, está matriculado sob o nº 10888, em nome dos Devedores, onde consta duas penhoras de ação de cobrança movidas pelo condomínio-credor, determinada pelo Juízo da 03ª. Vara Cível de Cabo Frio. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 0755694-001) – não há débitos até a presente data; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** *monta em R\$ 59.240,10. 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. Todavia, caso o produto da venda não seja suficiente para quitar todo o débito de condomínio, fica ciente o arrematante que o saldo remanescente será de sua responsabilidade. O condomínio não dará quitação ao arrematante.* 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, 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.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 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 três dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco. Eu, Rodrigo Santos da Silva, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Marcio da Costa Dantas, Juiz de Direito.