

JUIZO DE DIREITO DA 02ª 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 Execução proposta por CONDOMÍNIO HOTEL RESIDENCIAL MANDAI em face de ELIZABETH SANTOS MENDONÇA (Processo nº 0004203-11.2016.8.19.0011), na forma abaixo:

A Dra. SHEILA DRAXLER PEREIRA DE SOUZA, Juíza de Direito na segunda vara cível da Comarca de Cabo Frio, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, **a ELIZABETH SANTOS MENDONÇA**, de que no dia **18/11/2025 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **24/11/2025**, 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”**, o imóvel: **Direito e Ação sobre o Apartamento 106, situado na Avenida Litorânea, 400, Edifício "Mandai Residencial SPA", Balneário das Dunas, Cabo Frio/RJ.** Área edificada: 90m². Caracterização da região: Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Cabo Frio, infraestrutura completa, residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos. Caracterização Física: A região é formada por construções de regular e alto padrão construtivo e possui alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres, o padrão de comércio observado é normal, com tipo de comércio local e atratividade alta. Serviços / Infraestrutura / Acessos: É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone, postos de saúde etc. O bairro fica próximo à Delegacia de Polícia, Rodoviária e aos principais mercados e shopping da região, além de possuir fácil acesso à praia e ao centro da cidade. Caracterização do imóvel avaliando: apartamento 106 do Edifício "Mandai Residencial SPA", situado na Avenida Litorânea, 400, Loteamento Balneário das Dunas, 1º Distrito de Cabo Frio, RJ, matrícula nº 52616 do RGI do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio. O imóvel avaliando possui estrutura geral em concreto armado, padrão de acabamento normal, idade aparente de trinta a quarenta anos e se encontra em regular estado de conservação. Resultado da Avaliação: Valor de mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado, **AVALIO** o imóvel em **R\$ 600.000 (seiscentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, está matriculado sob o nº 52616, em nome da Devedora, onde consta alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal; Intimação da Devedora para purgar a mora junto a Credora Fiduciária; e penhora da presente ação. *Imóvel foreiro ao Município de Cabo Frio.* **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 1846583-001) - apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 32.297,89, mais acréscimos legais; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – R\$ 377.096,73. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN.* 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.rodriagocostaleiloeiro.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.rodriagocostaleiloeiro.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@rodriagocostaleiloeiro.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 setembro de dois mil e vinte e cinco. Eu, Veronica Barbosa Nicacio, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Sheila Draxler Pereira de Souza, Juíza de Direito.