

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 CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL PERÓ em face de JAIME VAGNER CAMARGO (Processo nº 0014600-27.2019.8.19.0011), 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, a **JAIME VAGNER CAMARGO**, de que no dia **16/03/2026 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **19/03/2026**, 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: **Casa 105 do bloco E, situada na Rua Adailton Pinto de Andrade, nº 05, Però, Cabo Frio/RJ**. Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Cabo Frio/RJ, infraestrutura completa, ocupação comercial e residencial multifamiliar, com padrão de ocupação elevado, apresentando facilidade de acessos. A região é formada por construções de médio e alto padrão construtivo e possui forte intensidade de tráfego de veículos e de pedestres. O logradouro onde fica localizado o imóvel é todo pavimentado por asfalto e é dotado de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, além de serviços públicos como coleta de lixo, entrega de correspondência, internet, telefone e tv por assinatura. O local onde se situa o imóvel fica localizado em frente à Praça Moinho e possui os seguintes comércios nos arredores: padarias, lanchonetes, pousadas, escritórios imobiliários e de advocacia. Não possui proximidade (até 01km) com unidades educacionais. Possui proximidade (até 500m) da Praia do Però. Dados do Imóvel: No que concerne à qualificação do imóvel, mais precisamente sua metragem, este OJA não dispõe de meios técnicos suficientes para aferir a metragem do mesmo por falta de utensílios e/ou equipamentos tais como uma trena, por exemplo. Dessa forma, para fins de conclusão dos trabalhos será levado em consideração o que consta dos documentos que instruem o presente mandado, tais como a certidão do RGI, a o carnê do IPTU, ainda que eventualmente estes não correspondam à realidade fática encontrada no local, salvo se outros elementos entender o Juízo como mais razoáveis. Dessa forma: Terreno: Área total de 2.166,80m². Edificação: Área total de 51,72m². Caracterização do imóvel avaliado: Apartamento nº 105, do Bloco E, do Conjunto Residencial Però, situado no lugar denominado Però, 1º Distrito deste Município de Cabo Frio, composto de varanda, sala, cozinha, área de serviço, circulação, banheiro, quarto e jardim interno, com **área construída de 51,72m²**, a qual corresponde a fração de 1/50 avos do domínio útil e direto (propriedade plena), onde o referido conjunto se encontra construído, designado como Lote nº 01, da Quadra D, do Loteamento designado "Recanto das Dunas", resultante do remembramento dos lotes nºs 1 e 2 da Quadra D, neste Município de Cabo Frio/RJ, inscrita na Prefeitura desta Cidade sob o nº 075433-3, medindo o terreno no seu todo as dimensões e confrontações seguintes: 49,58m de frente para o logradouro; 24,00m de fundos com terreno com frente para a Rua Anaquim; 72,10m pela lateral direita com o lote nº 03; e 48,00m na lateral esquerda que confronta com terreno, formando a área de 2.166,80m², tudo

conforme RGI do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio, mat. 38.529. 9.2. A construção predial está situada em terreno regular, sem auge ou declive, um pouco acima do nível da rua; imóvel situado no Bloco E, do Conjunto Residencial Però; trata-se de condomínio fechado, com monitoramento eletrônico, possui sauna, churrasqueira e portaria; entrada de garagem e social para a Rua Adailton Pinto de Andrade esquina com a Praça do Moinho. O interior do imóvel - apartamento 105, do Bloco E - possui um pavimento composto por: Varanda: Piso cerâmico; Sala de estar: Porta social e janela de madeira com vidro temperado, paredes pintadas em bom estado de conservação, parede com revestimento de tijolinho antigo, ventilador de teto, piso cerâmico; Cozinha com área de serviço: piso cerâmico, azulejo na integralidade das paredes, bancada de granito, armários embutidos em estado de deterioração; basculante para a área de serviço; área de serviço com pia, piso cerâmico. Circulação/corredor com forro de madeira e piso cerâmico. Banheiro: Bancada de granito com rachadura no mármore, azulejo na integralidade da parede, piso cerâmico, porta de madeira, basculante de plástico com alumínio; revestimento do teto necessitando de reparos. Quarto: Porta de madeira, piso cerâmico, janela de madeira, pintura necessitando de reparos e armário embutido, ventilador de teto. Jardim interno fechado: Porta de madeira, piso cerâmico. O imóvel possui regular estado de conservação, necessitando de reparos no teto do banheiro e na parede do quarto, além de acabamento antigo, instalação hidráulica e elétrica preservada. Diagnóstico do Mercado: O município de Cabo Frio possui uma população de aproximadamente 230.000 habitantes. O imóvel fica localizado no bairro Però, próximo à Praia do Però, havendo na localidade e na cidade um número significativo nessa área de transações imobiliárias, em virtude de ser uma cidade litorânea com intenso volume turístico. A quantidade de ofertas de bens similares é grande e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do lote avaliado, estes são classificados como de "LIQUIDEZ NORMAL". Metodologia empregada Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico dos dados por utilização da regressão linear /inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizada pesquisa de mercado imobiliária. Resultado da Avaliação: Valor de mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Cabo Frio, **AVALIO o imóvel em R\$ 200.000 (duzentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, está matriculado sob o nº 38529, em nome do Devedor. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 0754333) – R\$ 1.091,91; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – R\$ 137.399,99 (fevereiro/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. 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.rodriagocostaleiloeiro.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@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, suprimindo assim a exigência contida no

artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos quatro dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis. Eu, Andre Luiz da Silva Santos, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Juliana Goncalves Figueira, Juíza de Direito.