

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 pelo CONDOMINIO DO EDIFÍCIO LUAR DA PRAIA em face de WALDIR BATISTA VELOSO e OUTRA (Processo nº 0018743-35.2014.8.19.0011), 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, **a WALDIR BATISTA VELOSO e MARILENE BATISTA VELOSO**, através de seu representante legal, de que no dia **28/09/2026 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões www.rodriagocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **01/10/2026**, 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: **Apartamento 405, situado na Av. Macário Pinto (antiga Praça Cristóvão Colombo) nº 100, Algodoal, Cabo Frio/RJ**, com direito a duas vagas de garagem descoberta, área total de 18m², definidas como nº 53/ 54; composto de vestibulo, sala, varanda, circulação, três quartos, dois banheiros, cozinha, área de serviço, depósito, banheiro de serviço, com área constituída de 104,82m², e, bem assim, da fração ideal de 0,02440, que corresponde ao apartamento e da fração ideal de 0,00105, que corresponde a uma vaga de garagem coberta designada pelo nº 36, com área privativa ideal de 9 m², do domínio útil da área de terreno foreira a Prefeitura Municipal de Cabo Frio, designada por lote nº 01-A, da quadra 6, do Loteamento Algodoal, onde o referido edifício se encontra Construído, o qual tem as dimensões e confrontações seguintes: frente em dois segmentos, o primeiro com 36,00m, o segundo com 25,00m, ambos para a atual Av. Macário Pinto; 62,50m na lateral esquerda confrontando com o lote 01-B deste desmembramento; 19,60m de fundos confrontando com o lote 03 e na lateral direita em dois segmentos, o primeiro com 23,00m, o segundo com 42,00m, confrontando com o lote 01 deste desmembramento, formando área de 2.771,00m², inscrito na Prefeitura Municipal de Cabo Frio, sob o nº 137733-2. Laudo elaborado com base no documento do Registro de Imóveis-1º e 4º Distrito, Cabo Frio, matrícula 37.067 e espelho do IPTU, que instruem o presente mandado. Considerações: o imóvel está localizado em bairro residencial/comercial, em frente a Praia do Forte (principal ponto turístico da cidade), avenida com calçamento asfáltico, com boa infraestrutura urbana, próxima do comércio, escolas públicas e privadas, hospitais e dos meios de transportes coletivos. Valor: baseada em valores de imóveis localizados na mesma região geoeconômica onde se situa o imóvel em questão, usando como fonte duas imobiliárias da cidade e sites de venda e, considerando que não obtive acesso ao apartamento, **atribuo o valor de R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais)**. De acordo com a

certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 37067, em nome dos Devedores, onde consta: Av.5 – Indisponibilidade determinada pelo juízo da 16ª vara de Minas Gerais (proc. 15288102016401800); Av.8 – Indisponibilidade determinada pelo juízo da 53ª vara trabalhista de São Paulo (proc. 00025342420105020053); Av.9 – Indisponibilidade determinada pelo juízo da 27ª vara de Belo Horizonte (proc. 00009237720184013800); Av.10 - Indisponibilidade determinada pelo juízo da 27ª vara de Belo Horizonte (proc. 00846264220144013800). **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU - R\$ 44.670,18; 2) DÉBITO CONDOMINIAL – R\$ 343.695,70 (junho/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.* 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. O cronômetro será prorrogado por mais 3 minutos até não haver mais lances** (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. O cronômetro será prorrogado por mais 3 minutos até não haver mais lances** (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, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos dezenove dias do mês de agosto 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.