

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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERCANTIL em face de ACIA-ASSOCIAÇÃO COMERCIAL, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA DE CABO FRIO (Processo nº 0017440-15.2016.8.19.0011), 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 ACIA-ASSOCIAÇÃO COMERCIAL, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA DE CABO FRIO, através de seu representante legal**, que no dia **09/11/2026 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/11/2026**, 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 a venda judicial dos seguintes imóveis: **Apartamento 301, situado na Rua Bento José Ribeiro, nº 18, Centro, Cabo Frio/RJ**, com área total edificada de 86,00m². Prédio: misto (residencial e comercial). Da Região: Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Cabo Frio - RJ, servida pelos melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, dispondo de transportes, escolas, hospitais e com amplo comércio, localizado em área bem valorizada, no centro da cidade, com infraestrutura completa. Cálculo/Metodologia: Foi realizado o balizamento de preço para apuração do imóvel, através da média de três ofertas de imóveis semelhantes com os parâmetros apresentados na Certidão e informações colhidas no local, metragem (conforme IPTU) e localização. Preços de amostra: Consulta realizada no site www.chavesnamao.com.br. 1) Venda imóvel de 80m², no valor R\$ 450.000,00; 2) Venda imóvel de 81m², no valor R\$ 400.000,00; 3) Venda imóvel de 80m², no valor R\$ 410.000,00. Assim, temos preços de amostras que geram o valor de R\$ 5.625,00/m²; R\$ 4.938,00/m² e R\$ 5.125,00/m², cujo valor médio utilizado será de: R\$ 5.229,00 (cinco mil, duzentos e vinte e nove reais). Conclusão: Com base na Certidão do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio-RJ, do IPTU que determina a área edificada, pesquisas junto a sites de venda de imóveis e levando-se em conta o valor de mercado para imóveis semelhantes no local, **avalio indiretamente** o imóvel acima descrito, pelo método evolutivo, em **R\$ 449.600,00 (quatrocentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 2º ofício de Registro de Imóveis de Cabo Frio, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 63495, em nome da Devedora; e, **Apartamento 302, situado na Rua Bento José Ribeiro, nº 18, Centro, Cabo Frio/RJ**, com área total edificada de 138,00m². Prédio: misto (residencial e comercial). Da Região: Trata-se de região**

inserida na malha urbana do Município de Cabo Frio - RJ, servida pelos melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, dispondo de transportes, escolas, hospitais e com amplo comércio, localizado em área bem valorizada, no centro da cidade, com infraestrutura completa. Cálculo/Metodologia: Foi realizado o balizamento de preço para apuração do imóvel, através da média de três ofertas de imóveis semelhantes com os parâmetros apresentados na Certidão e informações colhidas no local, metragem (conforme IPTU) e localização. Preços de amostra: Consulta realizada no site www.chavesnamao.com.br. 1) Venda imóvel de 80m², no valor R\$ 450.000,00; 2) Venda imóvel de 81m², no valor R\$ 400.000,00; 3) Venda imóvel de 80m², no valor R\$ 410.000,00. Assim, temos preços de amostras que geram o valor de R\$ 5.625,00/m²; R\$ 4.938,00/m² e R\$ 5.125,00/m², cujo valor médio utilizado será de: R\$ 5.229,00 (cinco mil, duzentos e vinte e nove reais). Conclusão: Com base na Certidão do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio-RJ, do IPTU que determina a área edificada, pesquisas junto a sites de venda de imóveis e levando-se em conta o valor de mercado para imóveis semelhantes no local, **avalio indiretamente** o imóvel acima descrito, pelo método evolutivo, em **R\$ 720.600,00 (setecentos e vinte mil e seiscentos reais)**. **Avaliação total R\$ 1.170.200,00**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 63496, em nome da Devedora, onde consta penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU (301) - R\$ 16.315,53; IPTU (302) - R\$ 9.368,11; 2) DÉBITO CONDOMINIAL (301 e 302) - R\$ 303.783,87 (julho/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. *Ficam cientes os interessados de que a preferência é de quem arrematar os imóveis na forma englobada (art. 893 do CPC). A preferência da arrematação englobada deverá ser exercida através de leilão online aberto apenas para arrematação englobada, logo após o encerramento da rodada de lances na forma separada.* **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.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.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. 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 quatorze dias do mês de setembro 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.