

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 CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS em face de FRANCISCO ALBERTO FIGUEIRA (Processo nº 0003694-12.2018.8.19.0011), 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 FRANCISCO ALBERTO FIGUEIRA**, de que no dia **28/09/2026 às 14:30h, 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 **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**”, a venda judicial do imóvel: **Fração Ideal de 1/218 avos do Lote de Terreno nº 850, Setor dos Melros, situado na Estrada Deodoro Azevedo, 3345 (antiga Estrada do Guriri, 2090), Condomínio dos Pássaros, Dunas do Peró, Cabo Frio - RJ.** Área Total do Lote (m²): 300,00 m². Trata-se de região de ocupação predominantemente residencial, inserida na zona urbana do 2º Distrito do município de Cabo Frio, com infraestrutura completa, apresentando facilidades de acesso e atendida pela rede de transporte público coletivo, possuindo as seguintes distâncias principais: Praia do Peró – 5,1 kms, Praia do Forte – 6,9 kms, Centro Comercial de Cabo Frio – 6,1 kms e Armação dos Búzios – 16,7 kms. O condomínio em questão e a região no entorno, em sua maioria, é composto por construções de médio padrão construtivo e possui variação na intensidade de tráfego de veículos de média a alta, dependendo da época do ano. Apresenta taxa de ocupação residencial flutuante sofrendo influência direta da alta temporada, sendo caracterizada como área de veraneio. Não é notada oferta de comércios de médio e grande porte nas proximidades. Apresenta média atratividade. Conta, negativamente, a distância ao centro comercial e urbano de Cabo Frio e o trânsito para o deslocamento até lá, principalmente durante o verão. Em oposição, trata-se de condomínio fechado e dotado de segurança e ordenamento interno. É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone. Não possui nas proximidades serviços importantes como: bancos, mercados e hospitais. Trata-se de lote de terreno para uso exclusivamente residencial, situado em condomínio fechado, com área descrita no item 6 anterior, conforme Registro de Imóveis – 1º Ofício da Cidade de Cabo Frio, matrícula n.º 33.641. O imóvel avaliando não possui edificação, apresenta solo praticamente plano e relvado. Não possui muros próprios em seu perímetro, mas possui edificações vizinhas nas duas confrontações laterais e dos fundos. Apesar de não possuir edificação, o imóvel é taxado mensalmente em cota condominial na faixa de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais). O condomínio possui estrutura completa de lazer, portaria 24 horas com acesso para carros e pedestres, arruamento interno com calçamento em praticamente toda a sua extensão, coleta de lixo interna e demais serviços de infraestrutura. O condomínio possui vários lotes edificadas e habitados. O município de Cabo Frio possui cerca de 222.000 habitantes (Fonte: Censo 2022) mas conta com uma população flutuante muito alta devido aos atrativos naturais, recebendo

milhares de turistas e veranistas durante a alta temporada e feriados, o que mantém o mercado imobiliário ativo. O PIB per capita está na faixa de R\$ 40.000,00 e a renda média na faixa de 2,1 salários-mínimos (Fonte: IBGE - 2021). A quantidade de ofertas de bens similares é alta e a absorção pelo mercado pode ser considerada baixa, considerando a situação política e econômica do país e o impacto pela pandemia do COVID-19, mas já sendo notada uma significativa recuperação. O imóvel avaliando possui área similar a outros lotes encontrados para a formação da amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do lote avaliando, este pode ser classificado como de “LIQUIDEZ BAIXA”, nesse sentido, caracterizando que o tempo para venda do imóvel pode ser longo. Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, baseado nas normas técnicas legais vigentes e o período de pesquisa de use de 12 a 14/02/2024 e 04 (quatro) lotes com características semelhantes serviram como parâmetro. De acordo com os dados acima, **AVALIO** o imóvel em **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, está matriculado sob o nº 33641, em nome da Devedora, onde consta penhora da presente ação de cobrança.

DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: **1) IPTU** – há débitos no valor de R\$ 6.985,24; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – R\$ 117.325,82 (fevereiro de 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, e ainda de acordo com a r. decisão no evento 11.* 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@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, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte dias do mês de agosto de dois mil e vinte e seis. Eu, Rodrigo Santos da Silva, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Marcio da Costa Dantas, Juiz de Direito.