

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 do Inventário de HANS GEORG STEDEFELDT e HERMINIA TAVARES STEDEFELDT (Processo nº 0001179-38.2017.819.0011), na forma abaixo:

O Dr. MARCIO DA COSTA DANTAS, Juiz de Direito na terceira vara cível da Comarca de Cabo Frio, FAZ SABER aos **ESPÓLIOS DE HANS GEORG STEDEFELDT e HERMINIA TAVARES STEDEFELDT**, através de seu inventariante judicial JAIME NADER CANHA e a quem interessar possa, de que no dia **28/09/2026 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 pelo preço mínimo de R\$ 455.000,00, referente a 70% do valor da avaliação, **ou no dia 01/10/2026**, será realizado o **2º leilão**, no mesmo horário, a partir de R\$ 390.000,00, referente a 60% do valor da avaliação do imóvel, conforme determinado pelo Douto Juízo (ie 1672), em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE ONLINE”**, a venda do imóvel: **Apartamento n.º 303, situado na Rua Natanael Ribeiro de Almeida, n.º 26, Algodoal, Cabo Frio**, com direito a duas vagas de garagem, do Condomínio Edifício Santorini, ao qual corresponde a fração ideal de 0,1129 do terreno. Apartamento: Duplex composto de duas salas, quatro quartos, sendo duas suítes, banheiro, cozinha, área de serviço e boa dependência de empregada composta de quarto e banheiro. Cozinha, área de serviço e banheiros com azulejo antigo até o teto e rebaixamento em gesso; banheiros com blindex. Todo o piso é em cerâmica antiga. Possui duas vagas numeradas para estacionamento. Forma uma área total de 181,75m². Localizado na parte dos fundos do edifício. Recebe luz solar direta na parte da manhã e da tarde. Encontra-se em regular estado de conservação. Prédio: Possui construção simples e antiga – prédio com mais de quarenta anos de idade. Portaria com blindex e piso em granito. Possui um elevador. O sistema de gás é encanado (CEG-Rio). Zelador residente no edifício. Localizado em área próxima à praia e ao centro da cidade com boa infraestrutura urbana e bem servida pelos meios de transporte coletivos. Muros feitos em tijolos revestidos de cerâmica e grade de alumínio. Portões automáticos em alumínio. Avaliação: Baseada em valores de imóveis situados na mesma região geoeconômica onde se situa o imóvel em questão, usando como fonte de pesquisa duas imobiliárias da cidade e sites de venda. O método utilizado para realizar esta avaliação foi o comparativo mercadológico. **Avalio o bem objeto da avaliação em R\$ 650.000,00 (Seiscentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, está matriculado sob o nº 8.335, em nome dos espólios. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 0708776) – há débitos no valor de R\$ 24.732,61; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – breve será informado. *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. **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. 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 80% da avaliação (ie 1672).** A proposta conterá, 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 três dias do mês de setembro 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.