

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 RESIDENCIAL LEAL PORTO em face de REGINA HELENA NADER SANCHEZ AGUAYO (Processo nº 0006723-90.2006.8.19.0011), na forma abaixo:

A Dra. SILVANA DA SILVA ANTUNES, Juíza 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 REGINA HELENA NADER SANCHEZ AGUAYO**, de que no dia **14/06/2021 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **16/06/2021**, 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”**, o imóvel: **Direito e Ação sobre a Casa nº 201, da quadra 30, situado na Rua Zulmira Mendes, nº 890, Braga, Cabo Frio/RJ**, com direito a duas vagas de garagem. Avaliação indireta: Trata-se de região de ocupação predominante residencial, inserida na zona urbana do município de Cabo Frio, com infraestrutura completa, apresentando facilidades de acesso e atendida pela rede de transporte público coletivo. Distância aproximadamente ao centro comercial de Cabo Frio – 2,7 km; a Praia do Forte – 3 km; Aeroporto Internacional de Cabo Frio – 10 km. A região é formada em sua maioria, por construções de bom 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. É notada oferta de comércios no entorno. Apresenta boa atratividade. É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefonia. Em um raio de 1,5 km do imóvel é notada uma ampla e completa rede comercial com restaurantes, hotéis, supermercados, drogarias e padarias, além de serviços básicos como: banco e hospitais. **IMÓVEL**: Trata-se de imóvel para uso exclusivamente residencial, construído pela fração ideal de 0,0316266 do condomínio residencial Leal Porto, área de 110,59 m². O imóvel se trata de uma unidade habitacional, em dois pavimentos, com duas vagas de garagem. O interior do imóvel não pode ser avaliado, mas conforme relatos do zelador possui a seguinte composição: Pavimento térreo – sala com cozinha tipo americana, um banheiro social e um quarto. Segundo pavimento: dois quartos, sendo uma suíte. Todos os cômodos possuem piso cerâmico e os banheiros e cozinha possuem revestimentos, também cerâmicos. inscrição imobiliária: 1.781.160-001. O imóvel avaliado é uma unidade independente parte de um condomínio horizontal multifamiliar residencial, composto por trinta e seis unidades habitacionais, confrontado na frontal com a Rua Zulmira Mendes, por onde possui seu único acesso. O imóvel possui estrutura geral em concreto armado, com um padrão de acabamento externo bom e idade aparente superior a 15 anos. A área comum do condomínio possui piscina, churrasqueira, quadra esportiva, salão de jogos e salão de festas. O município de Cabo Frio possui cerca de 240 mil habitantes, 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, embora fortemente impactado pela atual crise econômica. Comparativo direto de dados de mercado para elaboração deste trabalho, foi utilizado o método comparativo de mercado, baseado nas normas técnicas legais vigentes. De acordo com os dados acima, avalio o imóvel em R\$ 300.000,00, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos sem avaliação interna do imóvel, mas em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo as características particulares do imóvel e suas condições físicas na data da vistoria, sua localização e oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário. Avaliação de R\$ 300.000,00, referente a 87.691,093 Ufirs, que nesta presente data atualizada equivale a **R\$ 324.921,81 (trezentos e vinte e quatro mil, novecentos e vinte e um reais e oitenta e um centavos acima)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registrado no 2º ofício de Cabo Frio, o terreno onde foi construído o empreendimento, está matriculado sob o nº 43.802, em nome de Leal Porto Empreendimentos Imobiliários Ltda, onde consta hipoteca a favor da Libra Administradora de Consórcios. A devedora adquiriu a casa 201, através de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 41-43), tendo como promitente vendedora a Leal Porto Empreendimentos Ltda., que se habilitou na presente ação (fls. 38). O imóvel é foreiro ao Município de Cabo Frio. O arrematante terá que requerer abertura de matrícula para o imóvel no RGI, sendo tais despesas por sua conta.

DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: **1) IPTU** (inscrição: 1781160-001) - apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 14.211,76; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 5329944-2) – o referido imóvel não apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – valor de R\$ 236.575,63 (abril de 2021). *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN.* 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.rodrihocostaleiloeiro.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.rodrihocostaleiloeiro.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@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 pelo 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 quatorze dias do mês de abril de dois mil e vinte e um. Eu, Jose Roberto da Silva Junior, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Silvana da Silva Antunes, Juíza de Direito.