



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO
RUA MINISTRO GAMA FILHO, S/N, 3º ANDAR, BRAGA, CABO FRIO
Tel.: (22) 2646-2694 - E-mail: cfr03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE DANO MATERIAL/EXECUÇÃO, MOVIDA POR IVAN ALVES DE ANDRADE EM FACE DE TEREZINHA DAVILA E SILVA NUNES - PROCESSO Nº 0010047-83.2009.8.19.0011, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **SILVANA DA SILVA ANTUNES** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **TEREZINHA DAVILA E SILVA NUNES** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência do Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 25/05/2021 às 15:00h, e, o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, será encerrado no dia 01/06/2021 às 15:00h.**

DO BEM A SER LEILOADO: (Conforme o laudo de avaliação de fls. 198/199e): **Lote De Terreno Nº 74, Da Quadra D, Do Loteamento Denominado Long Beach, Localizado Na Rodovia Amaral Peixoto, Km 132, Zona Urbana Do 2º Distrito De Cabo Frio/RJ. - M²: 360m² Registrado no Cartório do 1º RGI sob o Nº 16404 e na Prefeitura sob o Nº 117.125-5.** **JUSTIFICATIVA:** Aos dias 12 de Março de 2019, cumprimento do mandado de avaliação do imóvel, conforme descrição abaixo, compareci a Rodovia Amaral Peixoto, km 132, Condomínio Long Beach, Rua 18, esquina com Rua 11, onde, após preenchidas as formalidades legais, Procedi a tratar-se o presente de avaliar bem imóvel, de sítio lote de terreno nº 74 da quadra D, do loteamento denominado Long Beach, localizado a Rodovia Amaral Peixoto, KM 132. Localizado em Zona Urbana DO 2º Distrito do Município de Cabo Frio, propriedade de Ator IVAN ALVES DE ANDRADE. O imóvel é inscrito na PMCF sob o nº 117.125-5, o qual assim se descreve e caracteriza: Lote irregular e possui duas frentes, uma para a Rua Onze e a outra para Rua Dezoito, onde mede em sua frente 6,00m em trecho em linha reta para a Rua Dezoito. Com 9,42m em curva circular interna com raio de 6,00m em ângulo central de 90º onde faz a concordância entre as duas ruas, ou seja: Rua 11 e Rua 18, 24,70m de frente em trecho reto para a Rua 11: 12,00m de fundos, onde confronta-se com o lote nº 79 e 30,70m pelo lado direito onde confronta-se com o lote nº 75, com área total de 360,675m², inscrito no RGI sob a matrícula 16.404. **AVALIAÇÃO:** Vale ressaltar que existe uma construção inacabada no lote em tela, que a qual encontra-se em péssimas condições de conservação, e até mesmo, colocando em perigo o morador confrontante pela rua 18, pois todo o prédio de dois andares, ainda em tijolos, com uma caixa d'água, preste a desabar sobre o vizinho da casa da Rua 18, o que poderá causar uma tragédia, pois todo o prédio poderá vir abaixo. Uma vez que a ação do tempo com sol, e chuva, sobre as ferragens das colunas e tijolos expostos, indicam uma tragédia anunciada. Digo mais: que existia diversas madeiras no interior

do imóvel construindo e uma construção de escada de madeiras, que as quais oram roubadas, pois nunca existiu um muro com portões para proteção dos bens ali existentes. Digo mais ainda, que de vez enquanto, usuários de drogas e outras pessoas, fazer do lugar para uso de drogas e banheiro. Todas essas informações são fornecidas por este OJA, pois reside em frente ao referido imóvel, que é o elefante Branco dentro do Condomínio Long Beach. **Assim, para melhor avaliar o dito imóvel, este OJA, dirigiu-se a imobiliária Ivan Imóveis, nas proximidades e constatou, que mesmo vale o CR\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais)**

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc. e apresentação das certidões e RGI, que serão atualizados no ato do leilão.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente os interessados que consta o seguinte gravame no RGI: **R-4-16404 – PENHORA:** Expedida pelo processo sob o nº 0010047-83.2009.8.19.0011 da 3ª Vara Cível de Cabo Frio.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Cientes aos interessados que a Ré foi citada da ação às fls.: 55; A sentença consta às fls.: 150 em 19/05/2014, Acórdão da Apelação às fls. 165/169; A executada foi intimada da Execução às fls.: 177; A indicação da penhora às fls.: 181 em 08/03/2017; O deferimento da penhora às fls.: 186 em 05/06/2017; O termo da penhora às fls.: 188 em 14/07/2017 e A intimação para ciência da penhora às fls.: 186 e 190 (intimação da penhora por publicação e intimação do cônjuge por AR).

DAS ADVERTÊNCIAS: **1** - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). **2** - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). **3** – As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **4** - Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. **5** - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). **6** - Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. **7** - Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **1. À Vista:** A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 25% (vinte e cinco por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, deverá

apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCCP e seguintes, sempre antes do início de cada leilão ao Leiloeiro, e, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. **3.** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). **4.** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido nos caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908 do NCCP. **Conforme decisão deste juízo o imóvel será leilado livre de débitos fiscais e condominiais que serão, nessa ordem, debitados do valor do lance do arrematante, que apenas será imitado na posse após a quitação destes com valor levantado para este fim e após a comprovação do pagamento do ITBI.** **6.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **7.** Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: **1** - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital . **2** - Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto que aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o pelo seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre da Silva Lacerda. **3** - O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico. **4** - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. **5** - A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6** - Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote.

Informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua da Quitanda, 86/2º andar – Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, **ficando o(s) Executado(s)/Condôminos(s) (TEREZINHA DAVILA E SILVA NUNES e S/M RONALDO CARVALHO NUNES) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. CUMPRA-SE.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 09 de abril de 2021. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo_____. (ass.) **SILVANA DA SILVA ANTUNES** – Juiz de Direito.