



PODER JUDICIÁRIO

02ª Vara Cível da Comarca De Cabo Frio/RJ

Rua Ministro Gama Filho, s/n CEP: 28908-090 - Braga - Cabo Frio – RJ

Tel.: (22) 2646-2684 - e-mail:cfr02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) e INTERESSADO(A)S

**A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO SHEILA DRAXLER PEREIRA DE SOUZA, JUIZA TITULAR DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO/RJ, FAZ SABER,** a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que será realizado LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, ficando nomeado para tanto o Leiloeiro Oficial **IGOR DE MIRANDA CARVALHO**, matriculado na JUCERJA sob o nº: 242, no qual será levado a público por meio de pregão eletrônico de venda e arrematação, nos termos dos artigos 879 e seguintes do CPC, o bem abaixo descrito, no lapso temporal a seguir. **A partir do dia 24/07/2023 terá início a 1ª Hasta Pública, encerrando-se dia 27/07/2023 às 13:00 h (horário de Brasília), nesse lapso temporal serão aceitos lances a partir de 100% do valor de avaliação do bem. Caso não haja licitantes nesse período, o leilão prosseguirá ininterruptamente até o dia 29/08/2023 às 13:00h, onde serão captados lances a partir de 75% do valor de avaliação do bem. As praças serão realizadas virtualmente no site [www.mirandacarvalholeiloes.com.br](http://www.mirandacarvalholeiloes.com.br).** Os interessados em arrematar os bens devem se cadastrar previamente no portal [www.mirandacarvalholeiloes.com.br](http://www.mirandacarvalholeiloes.com.br) para estarem aptos a dar lances. Maiores informações podem ser obtidas através do telefone **3003-0577** e do e-mail [contato@mirandacarvalholeiloes.com.br](mailto:contato@mirandacarvalholeiloes.com.br).

**Processo nº: 0000407-36.2021.8.19.0011.**

**Exequente:** J MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA.

**Executado(a)s:** FÁBIO COTTA DUTRA.

**Coproprietária:** DINEIA SILVA COUTINHO.

**Endereço do bem:** Estrada do Gurici, 2090, unidade 92, Cond. Bem Te Vis, Guriri, Cabo Frio/RJ.

**Descrição do bem:** IMÓVEL: Fração ideal de 1/263 avos do domínio útil da área de terreno designada com "**ÁREA B**", situada na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito deste município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e Freguesia de Nossa Senhora d'Assunção, zona urbana, foreira a Alexandre, Michelle e Danielle Administração de Imóveis Ltda., inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Feio sob o nº130337-9, medindo o terreno no seu todo as dimensões e confrontações seguintes: 149,50m de frente para a Estrada Guriri, antigo leito da Estrada do Guriri; 168,00m nos fundos que divide com sucessores de Bartholomeu Francisconi; 716,50 do lado direito, formado por uma linha quebrada de três segmentos retos, que partindo da frente do terreno em direção aos fundos do mesmo, medem o primeiro segmento 263,50m, o segundo segmento 81,00m, dividindo estes dois segmentos com a Área C a ser doada a Prefeitura Municipal de Cabo Frio e o terceiro segmento 372,00m que divide com a Área remanescente da Fazenda Mato Grosso; e 649,00m do lado esquerdo formando por uma linha quebrada de três segmentos retos, que partindo da frente do terreno em direção aos fundos do mesmo, medem o primeiro segmento de 330,00m que dividem com a Área A, formando a Área total de 99.433,00m². A fração ideal acima referida corresponde a **Unidade nº92 do CONDOMÍNIO BEM-TE-VIS** a ser construída na referida área de terreno, cuja área de ocupação exclusiva e a seguinte 12,00 de frente e 12,00 de fundos; 25,00 em ambos os lados, totalizando a área privativa e exclusiva de 30,00m². CONSTA NO AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO: no imóvel consta benfeitoria constituída por uma casa residencial composta de térreo com 4 quartos, 2 banheiros, sala, cozinha (conf.fl.602). **Inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob o nº130.337-9 matriculado no 02º CRI Cabo Frio sob nº 37.945.**

**ÔNUS/GRAVAMES:** **Av.01** INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO; **Av.12** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo, proc. 10003740920185020609.



PODER JUDICIÁRIO

02ª Vara Cível da Comarca De Cabo Frio/RJ  
Rua Ministro Gama Filho, s/n CEP: 28908-090 - Braga - Cabo Frio – RJ  
Tel.: (22) 2646-2684 - e-mail:cfr02vciv@tjrj.jus.br

Constam débitos de IPTU no valor de R\$ 5.134,92, atualizado até maio de 2023;  
Conforme a administradora do condomínio, constam débitos condominiais no valor de R\$ 124.280,22, atualizado até abril de 2023.

Avaliação do bem: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

**Lance mínimo aceito: R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta mil reais).**

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontram (ad corpus), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão, não podendo alegar posteriormente desconhecimento das condições, características e estado de conservação.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único: No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço).

**HIPOTECA:** Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto ao RGI competente pelo M.M. Juízo Comitente da hasta/leilão** através de expedição de mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@mirandacarvalholeiloes.com.br](mailto:contato@mirandacarvalholeiloes.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 75% do valor 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, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).**

**PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão do Leiloeiro, no prazo de 24 horas após o



PODER JUDICIÁRIO

02ª Vara Cível da Comarca De Cabo Frio/RJ

Rua Ministro Gama Filho, s/n CEP: 28908-090 - Braga - Cabo Frio – RJ

Tel.: (22) 2646-2684 - e-mail:cfr02vciv@tjrj.jus.br

encerramento da praça/leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e transferência bancária para a conta do leiloeiro, assim como deverá pagar as taxas judiciárias até o limite máximo previsto. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**FERIADOS E DATAS COMEMORATIVAS:** No caso de as datas de encerramento do leilão serem datas comemorativas, como feriados municipais, estaduais ou federais, o leilão será encerrado no dia útil subsequente.

**FRAUDE A ARREMATACÃO:** 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.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital na internet supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas e modo de realização das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente Edital que será publicado e afixado no lugar de costume, na sede deste Fórum Cível, na forma da lei. **Rio de Janeiro, aos 9 de August de 2023, Eu, SHEILA DRAXLER PEREIRA DE SOUZA, JUIZA TITULAR DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO/RJ mandei digitar e subscrevo.** \_\_\_\_\_  
**MMª. Juíza Titular da 02ª Vara Cível da Comarca da Cabo Frio/RJ.**