



PODER JUDICIÁRIO

1ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio/RJ
Av. Ministro Gama Filho, s/n, Braga, Cabo Frio/RJ
Tel.: 22 2646.2600 - e-mail: cfr01vciv@tjrj.jus.br

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

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO JULIANA GONÇALVES FIGUEIRA, JUÍZA TITULAR DA 1ª 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 e devidamente credenciado no TJ-RJ, no qual será levado a público por meio de pregão eletrônico de venda e arrematação, nos termos dos artigos 879 e seguintes do CPC, os bens abaixo descritos, no lapso temporal a seguir. **A partir do dia 21/07/2026 terá início a 1ª Hasta Pública, encerrando-se dia 28/07/2026 às 13:10 h (horário de Brasília), onde 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 04/08/2026 às 13:10h, onde serão aceitos lances a partir de 50% do valor de avaliação do bem. As praças serão realizadas virtualmente no site www.mirandacarvalholeiloes.com.br** . Os interessados em arrematar o bem devem se cadastrar previamente no portal www.mirandacarvalholeiloes.com.br para estarem aptos a dar lances. Maiores informações podem ser obtidas no telefone 3003-0577 e no e-mail contato@mirandacarvalholeiloes.com.br.

Processo nº: 0007567-30.2012.8.19.0011

Exequente: Condomínio dos Pássaros

Executado: Pedro de Oliveira Salvaro Filho

Valor da Execução: R\$ 145.908,00, atualizado até jun/2025

Endereço do bem: Estrada Deodoro Azevedo, nº 3345, Rua Canários, Alameda 05, Unidade 344, Condomínio dos Pássaros, Cabo Frio/RJ.

Descrição do bem: IMÓVEL: Fração ideal de 1/222 avos do domínio útil da área de terreno designada como "ÁREA 2", 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 Frio sob o n.º 129943-7, medindo o terreno no seu todo as dimensões e confrontações seguintes: 112,00m de frente para a Estrada do Guriri; 124,00m nos fundos, que divide com F.M. Empreendimentos e Participações e Corretagens de Seguros Ltda.; 721,10m do lado direito que divide com a Área 1; e 769,00m do lado esquerdo que divide com a Área 3, formando a Área total de 83.440,00m². A fração ideal acima referida corresponde a Unidade n.º 344, do CONDOMÍNIO CANÁRIOS, a ser construída na referida área de terreno cuja área de ocupação exclusiva é a seguinte: frente e fundos de 12,00m e lados-direito e esquerdo de 25,00m. Área privativa exclusiva de 300,00m². Imóvel matriculado no 2º RGI de Cabo Frio/RJ sob o nº: 33.143. Inscrição municipal nº: 1341569.

ÔNUS/GRAVAMES: Constam os seguintes registros/averbações na matrícula do imóvel: AV-33: ERRO EVIDENTE REFERENTE AS CONFRONTAÇÕES. Nos termos do Art. 213, § 1º da Lei 6015/73, tendo sido verificado o ERRO EVIDENTE, quando da abertura desta matrícula, é feita a presente averbação para constar que o imóvel acima descrito possui as seguintes confrontações: Frente para Alameda 5; Fundos confrontando com o lote 312; Lateral esquerda confrontando com o lote 343; e Lateral direita confrontando com o lote 345, que não constou por equívoco; R.9 – PENHORA proveniente dos presentes autos. Constam débitos de IPTU no valor de R\$ 6.944,66, atualizado até maio de 2026.

Avaliação do bem: R\$ 100.000,00 (cem mil reais)



PODER JUDICIÁRIO

1ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio/RJ
Av. Ministro Gama Filho, s/n, Braga, Cabo Frio/RJ
Tel.: 22 2646.2600 - e-mail: cfr01vciv@tjrj.jus.br

Lance mínimo aceito: R\$ 50.000,00 (cinquenta 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 alienação 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, subrogam-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) e artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e de caráter propter-rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente.

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: 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 50% 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 encerramento da praça/leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e



PODER JUDICIÁRIO

1ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio/RJ
Av. Ministro Gama Filho, s/n, Braga, Cabo Frio/RJ
Tel.: 22 2646.2600 - e-mail: cfr01vciv@tjrj.jus.br

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 ARREMATAÇÃO: 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. **Cabo Frio, aos 11 de maio de 2026, Eu, JULIANA GONÇALVES FIGUEIRA, JUÍZA TITULAR DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO/RJ, mandei digitar e subscrevo.** _____ **MMA. Juíza Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio/RJ.**