JUÍZO DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL COMARCA DA CAPITAL/RJ.

EDITAL DE 1º. E 2º. LEILÃO ONLINE e de INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta por MARCOS EVARISTO BRAGA DA CUNHA contra RESIDENCE LORD INCORPORAÇÃO LTDA (Processo nº 0025870-49.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. LORENA REIS BASTOS DUTRA, Juíza de Direito em exercício da Trigésima Quarta Vara Cível da Comarca da Capital/RJ (cap34vciv@tjrj.jus.br), FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a RESIDENCE LORD INCORPORAÇÃO LTDA, na pessoa de seu representante legal, tendo sido decretada a sua revelia, conforme Decisão de fls. 155, de que o Pregão será realizado pela Leiloeira Pública ANDRÉA ROSA COSTA, de forma ONLINE através do site www.andrealeiloeira.lel.br, matriculada na Jucerja sob o nº 088, no dia **26/11/2026, às 13:00 horas, (com encerramento no dia 26/11/2026, às 13:20hs)**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, e em caso de encerramento do 1º leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando, desde já, o dia **30/11/2026, às 13:00 horas, (com encerramento no dia 30/11/2026, às 13:20hs)**, a quem mais der acima de 50% do valor da avaliação (conforme determina o Art. 891§ único do CPC), do imóvel com termo de penhora às fls. 397, tendo sido determinado a intimação do executado por AR às fls. 392, juntado aos autos o AR às fls.405/406, que fora reputado válida a intimação do executado revel às fls.414, e descrito e avaliado às fls.559/560, com a homologação do laudo de avaliação às fls.576.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: **OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Imóvel constituído pela loja 1, situada na Rua João Antônio da Rocha 522 – Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, zona urbana do 1º distrito do Município de Cabo Frio. A identificação da loja foi corroborada pelo síndico que se fez presenta Sr. Jailson Porto Cardoso CPF 015.113.237-28, tendo sido franqueada a vistoria pelo mesmo. As características, metragens e confrontações são constantes do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 48.186, do Cartório do 2º Ofício desta Comarca; inscrito na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob o nº 0099168-001, conforme lançamento efetuado pela aludida Prefeitura. CARACTERÍSTICAS: área construída conforme metragens e especificações do IPTU da fração ideal de 0,02; em regular estado de conservação. Composta de salão e 1 banheiro. Considerações: o imóvel está localizado em rua de calçamento asfaltado, com boa infraestrutura urbana (água, luz, telefone, internet), em área bem valorizada, bairro do Braga, Cabo Frio; próximo a restaurante, lanchonete, lojas de material de construção e salões de beleza, próximo a mercados e farmácias, bem como a ponto de ônibus, além de se tratar de um imóvel comercial. VALOR: atribuo ao imóvel, levando-se em conta seu estado, suas características comerciais, confrontações da documentação, e por método comparativo local, o valor de **R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).** – Niterói, 30/06/2026. – equivalente a 90.718,49 UFIR'S.

De acordo com o 1ºe 4º RI de Cabo Frio, trata-se de registro do terreno e não da unidade (mat. 48186), o imóvel encontra-se registrado em nome da executada e consta no R-22 penhora desta Ação.

Consta Embargos de Terceiro proposto por Altivo Teixeira de Moraes Filho (Proc. Nº 3127114-52.2026.8.19.0001).

De acordo com a Certidão Positiva de Tributos Imobiliários e Dívida Ativa do imóvel apresenta débitos de IPTU referente aos exercícios de 2003 à 2020, 2022, 2023 e 2026 no valor aproximado de **R$ 311.061,82 (trezentos e onze mil, sessenta e um reais e oitenta e dois centavos)**, mais os acréscimos legais. Conforme a Taxa de Incêndio o imóvel apresenta débitos nos exercícios de 2021 e 2022 (Dívida

ativa), 2023 à 2025, que perfaz o valor aproximado de **R$ 1.081,97 (hum mil, oitenta e um reais e noventa e sete centavos), mais os acréscimos legais.**

Conforme e-mail enviado pelo Síndico do Condomínio Residence Lord, informa através da planilha, em 16/10/2026, o valor do débito de **R$ 3.256,02 (três mil, duzentos e cinquenta e seis reais e dois centavos).**

A venda será livre e desembaraçada de débitos, conforme determina o Art.908 § 1º do CPC, os créditos que recaem sobre o bem sub-rogando-se sobre o respectivo preço, bem como de débitos de IPTU e taxa de incêndio, de acordo o Art.130 § único do CTN.

As alienações são feitas em caráter 'AD-CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. 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.

Condições de Venda: O leilão eletrônico será conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial ANDRÉA ROSA COSTA, inscrita na JUCERJA sob a matrícula n° 088**, através do portal eletrônico - site – www.andrealeiloeira.lel.br. Para participar do leilão oferecendo lanços pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site da Leiloeira (www.andrealeiloeira.lel.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site da Leiloeira); A habilitação dos leilões deverá ser efetuada no prazo de 24h de antecedência do dia útil de cada pregão. De acordo com o disposto no Art.26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do art.895, § 4º e § 5º, Art.896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art.903 do Código de Processo Civil". Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

Na forma do Art.892, caput do CPC, o pagamento será à vista, através de guia de depósito judicial emitida e enviada pela leiloeira por e-mail para o Arrematante, devendo o mesmo comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, e ainda, deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira a comissão do Leilão à vista, no ato da arrematação através de depósito bancário, TED ou PIX. A conta corrente da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ela pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.

O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no Art.826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% do valor da avaliação por quem causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus, o que vai ao encontro da principiologia instaurada pelo novo CPC. E caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. - Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC. - Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, 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.

Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.

As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX, do Provimento CGJ nº 83/2022, serão anexadas aos autos – E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: www.andrealeiloeira.lel.br, www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos doze dias do mês de novembro do ano dois mil e vinte e seis. – Eu, Mariana da Silva Pinho Nogueira, Titular de Cartório, Mat. 01/29949, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Lorena Reis Bastos Dutra– Juíza de Direito em Exercício.