

Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO
(Rua Ministro Gama Filho, S/N, Braga, Cabo Frio/RJ)
E-mail: cfr03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação de Despesas Condominiais movida pelo CONDOMÍNIO DO APART HOTEL MARINAS DO CANAL (Adv. Dr. MARCELO FERREIRA SIMÃO, OAB/RJ 91.586 e Dr. CRISTIANO SOBRINHO DE ABREU, OAB/RJ 123.102) em face de SYBETON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS ENGENHARIA EIRELI (Adv. Dr. LUIZ PAULO DE SEQUEIRA JUNIOR, OAB/RJ 134.956 e Dr. THIAGO MARCHI MARTINS, OAB/RJ 137.923), processo nº 0019129-31.2015.8.19.0011, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a SYBETON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS ENGENHARIA EIRELI, através de seus advogados Dr. LUIZ PAULO DE SEQUEIRA JUNIOR, OAB/RJ 134.956 e Dr. THIAGO MARCHI MARTINS, OAB/RJ 137.923, e o Credor Hipotecário, ITAÚ UNIBANCO S/A, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site www.depaulaonline.com.br, a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o **primeiro leilão** no dia **06/11/2023**, a partir das **14,00h**, por valor igual ou superior ao da **avaliação atualizada de R\$ R\$ 128.631,69** (cento e vinte e oito mil, seiscentos e trinta e um reais e sessenta e nove centavos) **equivalente a 29.687,20 UFIR's**, e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances pela Melhor Oferta**, através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão** no dia **23/11/2023**, a partir das **14,00h** de forma **online**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matrícula nº 19 da JUCERJA, devidamente credenciado no TJRJ, com escritório na Av. Almirante Barroso, nº 90, Gr. 1103, Centro, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2524-0545/2220-4217/2524-0620, 99954-2464, e-mail: depaula@depaulaonline.com.br, para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls. 127, constituído de: **Loja "D" do Edifício Apart Hotel Marinas do Canal, situado na Rua Jorge Veiga, nº 920, Marinas do Canal de Itajuru, Gamboa, Zona Urbana do 1º Distrito de Cabo Frio, RJ**, com área privativa de **19m²**, a qual corresponde a fração ideal de 0,0023325 do terreno onde o edifício se encontra construído, situado no lugar denominado Gamboa, entre os Baixios do Morro do Telégrafo, Ponte Feliciano Sodré e Ogiva, resultante de acrescidos de Marinha, foreiro da

União Federal. Imóvel comercial, constituído por um pequeno espaço, sendo utilizado como sala de carteadado, localizado do lado direito de quem entra pela recepção, de frente ao espaço da piscina, segundo orientação do subsíndico. Imóvel está localizado em condomínio do edifício, em rua de calçamento de paralelepípedo, área de lazer, piscina e salão de festas, com boa infraestrutura urbana, em área bem valorizada, próximo ao complexo comercial da região, próximo a restaurante, lanchonete, bazar de material de construção e salões de beleza, farmácia e de ponto de ônibus. Entretanto, seu valor comercial não pode ser comparado ao de uma sala em Shopping do lado externo, pois não possui acesso ao público e grande movimento de pessoas, já que o acesso ao condomínio só é permitido aos condôminos que, em sua maioria, são veranistas. **Matriculado** no Cartório do 1º e 4º Ofício do Registro de Imóveis de Cabo Frio, sob o nº 25.797. Consta na AV.1- Hipoteca em favor de BANERJ – CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, sucedido por ITAÚ UNIBANCO S/A. Inscrito na **PMCF**, sob o nº 1100767-001, onde constam débitos de IPTU, referente aos exercícios de 2012 a 2023, no montante de R\$3.787,46 (três mil, setecentos e oitenta e sete reais e quarenta e seis centavos), mais acréscimos legais. Inscrito no **CMBERJ** sob o nº1996015-2, onde constam débitos de FUNESBOM referentes aos exercícios de 2018 a 2022 no montante de R\$479,53 (quatrocentos e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos). **NOTA: A dívida de condomínio do imóvel é de R\$86.477,19 até 10/06/2023, conforme petição de fls. 162.** O imóvel será alienado livre de todos os ônus, os quais ficam subrogados no preço, inclusive débitos de IPTU, CONDOMÍNIO e TAXAS, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante, nos termos do art. 908 do CPC, e por se tratar de aquisição originária. Os executados foram intimados da penhora nos autos. Edital na íntegra no Cartório, publicado no site www.depaulaonline.com.br e no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, ficando o executado e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **Regras de Participação On-line:** **1)** Realizar cadastro prévio no site: www.depaulaonline.com.br, 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 dos leiloeiros); **2)** Aceitar os termos e condições do contrato; **3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e **4)** Instalar proteção antivírus e *firewall* e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões. **5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irrevogável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico.**6)**

Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. **7)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. **8)** Para que todos os “Usuários” interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o “Usuário” que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Arrematação à vista ou a prazo de até **sete dias** mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista a ser pago diretamente ao Leiloeiro, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente., e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido de R\$ 649,15 (seiscentos e quarenta e nove reais e quinze centavos); e 2% sobre o valor da avaliação, de remuneração ao Leiloeiro, no caso de adjudicação ou remição da execução, após a publicação deste edital. Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. Caso o lance vencedor seja do arrematante que ofertou pela internet, o valor do saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.bb.com.br), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado na conta corrente do Sr. Leiloeiro o valor das despesas deduzidos do valor da arrematação e a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do termino do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematantes(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Cabo Frio, aos nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três. RODRIGO SANTOS DA SILVA. Chefe de Serventia, Mat. 01-31243.