



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

**JUÍZO DE DIREITO DA 02^a VARA DE FAMÍLIA
DA COMARCA DE CABO FRIO / RJ**

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de extinção de condomínio proposta por CARLOS ZARRO em face de LILIA CRISTINA GARCIA BASTOS DO NASCIMENTO (Processo nº 0005365-25.2018.8.19.0026), na forma abaixo:

O MM. Juiz de Direito, Dra. SILVANA DA SILVA ANTUNES - Juiz Titular do Cartório da 02^a Vara de Família da Comarca de Cabo Frio, RJ, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar, especialmente, a **LILIA CRISTINA GARCIA BASTOS DO NASCIMENTO**, de que será realizado na modalidade **ELETRÔNICO (online)**, através da plataforma de leilões www.rogeriomenezes.com.br, pelo leiloeiro Rogério Menezes Nunes, com escritório à Av. Brasil, nº 51.467 – Campo Grande - Rio de Janeiro / RJ, o **1º LEILÃO**, no dia **13/03/2025**, às **12h**, sendo apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, e, o **2º LEILÃO**, no dia **20/03/2025**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% da avaliação, conforme art. 891 do CPC, o imóvel: **Área de terreno e respectivo prédio residencial, situado à Rua Ayrton Senna, nº 40 – Tangará – Cabo Frio / RJ**. Conforme Laudo de Avaliação Indireta (i.e. 404-405), Imóvel constituído pelo domínio útil e direto (posse) de uma área de terreno e respectivo prédio residencial nele edificado, situado na Rua Ayrton Senna, nº.40, Tangará, zona urbana do 1º distrito do Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro; inscrito na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob o nº.1981952-001. Casa: Composta por 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro. Piso de toda a casa é de cerâmica. Não possui laje. Área Edificada anexa à Casa: Composta por 01(uma) sala, 01 (um) quarto, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha. Não possui laje. Área de Serviço: Composta por garagem para 03 (três) carros, 01 (uma) cisterna grande, 01 (um) corredor que dá acesso aos fundos. Área do Terreno: 200,00m² (conforme consta na guia de IPTU) Área Edificada: 140,00m² (conforme consta na guia de IPTU). Considerações: o imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com boa infraestrutura urbana (redes de água e esgoto, energia elétrica, telefonia/internet, coleta de lixo), em área com baixa valorização imobiliária, distante 10Km do centro comercial de Cabo Frio e da Praia do Forte. No entorno há restaurantes, lanchonetes, mercados, farmácias, lojas de materiais de construção, salões de beleza, escolas públicas. Entretanto, tendo em vista o imóvel não possuir RGI (Posse) e se localizar em área conflagrada (constantes confrontos entre policiais e traficantes), o seu valor sofre depreciação. **Avaliação indireta realizada por OJA, em maio de 2025, foi de R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais)**. Consta no autos Escritura particular de compra e venda (i.e. 26). Não consta nos autos informação de cadastro ou registro perante cartório imobiliário competente. **DÉBITOS FISCAIS / TAXAS DO IMÓVEL**: Conforme documento de arrecadação municipal (inscrição municipal 19819520011) há débitos de IPTU e inscritos em dívida ativa no valor de R\$1.124,18. Referente a possíveis valores referente a taxa de combate e prevenção de incêndio (Funesbom), o leiloeiro está diligenciando para obter informações, o qual será informado até a realização do leilão. O imóvel será vendido livre e desembaraçado dos débitos de IPTU e taxa de incêndio, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral de Justiça - RJ, bem como o presente Edital e os débitos de natureza *propter rem*, serão anexados

ao processo. No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO E CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência mínima de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma do Leiloeiro (www.rogeriomenezes.com.br), anexando toda documentação exigida no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **DA REPRESENTAÇÃO NA ARREMATAÇÃO:** Os Representantes Legais deverão, no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo possível de desistência após oferecido o lance. No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. Ficam cientes os interessados que as despesas, os custos e tudo o que mais se fizer necessário no prosseguimento com a arrematação, relativos à transferência patrimonial do bem e constituição de advogado ou defensor público, correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). Forma de pagamento apenas para o vencedor do leilão online. Salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo, o arrematante deverá efetuar o pagamento de imediato após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial (boleto bancário) em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal (integral) e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ. **DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do NCPC):** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterá, 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, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: juridico@rogeriomenezes.com.br e/ou anexado nos autos do processo, a qual será submetida à apreciação do Juízo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO, DO REEMBOLSO DAS DESPESAS E DE SEU PAGAMENTO:** Dispõe o art. 7º, Caput, da Resolução 236/2016 do CNJ, que além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único do CPC), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao resarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. O arrematante deverá pagar no ato da arrematação a comissão do leiloeiro (independentemente da forma de pagamento adotada), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pelo próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos

acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao Juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que 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. **DAS CUSTAS JUDICIAIS:** É de total encargo do arrematante pagar as custas judiciais referente a arrematação, carta de arrematação e expedição de mandado de imissão de posse, caso seja necessário. Dado e passado nesta cidade de Cabo Frio, quatorze de novembro de dois mil e vinte cinco. Dra. Silvana da Silva Antunes - Juiz Titular.



Prefeitura Municipal de

Cabo Frio/RJ

CNPJ: 28.549.483/0001-05

IPTU On-line

DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO - DAM

Data de Emissão:	Exercício:	N.º do Cadastro - DV	Inscrição Cadastral:
05/01/2026	2026	226287-1	1981952-001

Receita:	Período:	Zona Urbana:	Seção:	Uso do Imóvel:	Alíquota:	Área do Terreno (m²):	Valor Venal Total:
IPTU/TSU	2026	11704		De Alvenaria	0,75	200,00	R\$ 130.496,20
Contribuinte:	LILIA CRISTINA GARCIA BASTOS ROCHA	CPF/CNPJ: 07752726710			Fração do Terreno (m²):	Valor Venal do Terreno:	
	RUA AIRTON SENA, 000040 - TANGARA - CABO FRIO-RJ				1,00	R\$ 4.843,22	
	CEP: 28.921-206				Área Edificada (m²):	Valor Venal da Edificação:	
					140,00	R\$ 125.652,98	
Objeto de Tributação:	RUA AIRTON SENA, 000040 QD 08 LT 09				Categoria da Edificação:	Processo de Revisão/Data:	
	TANGARA - QUADRA: 00008 LOTE: 0009 - CABO FRIO/RJ - 28.921-206						
	INSC. REF.: 1010080009001				Descrição dos Lançamentos:		
Parcela	Vencimento	Valor	PAGÁVEL EM: Banco do Brasil, Santander, Itaú, Caixa Econômica Federal, Sicob Sul, Sicoob Fluminense e Casas Lotéricas	IPTU	R\$ 978,72		
Única	20/01/2026	R\$ 880,85		*** Total sem Desconto	R\$ 978,72		
				*** Desc. à vista (10.00%)	R\$ 97,87		
				*** Total à vista	R\$ 880,85		
Autenticações no Verso							
Consta em nosso sistema débitos de exercícios anteriores. Mantenha seus dados cadastrais atualizados. www.fazenda.cabofrio.rj.gov.br							



Prefeitura Municipal de
Cabo Frio/RJ
CNPJ: 28.549.483/0001-05

Parcela:	Vencimento:	Valor:	Juros/Multa:	Atualização:	Total:
Única	20/01/2026	R\$ 880,85	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 880,85

Autenticação no Verso

Secretaria Municipal de Fazenda



Inscrição:	1981952-001
Dt. Emissão:	05/01/2026
Dt. Lançamento:	Exercício: 2026 N.º Cad.: 226287-1

VIA BANCO

Única



Prefeitura Municipal de Cabo Frio

Estado do Rio de Janeiro

28.549.483/0001-05

Secretaria Municipal de Fazenda

Departamento de Controle e Arrecadação

Certidão Positiva

Código de Controle de Autenticidade: {662A0197-B7C4-41FA-93B1-49A222E615FF}

Número: 00548/2026

Validade: 15/01/2026

Dados do Contribuinte:

Nome: LILIA CRISTINA GARCIA BASTOS ROCHA

Endereço: RUA AIRTON SENA, 40 - TANGARA - CABO FRIO - 28.921-206 - RJ

Dados do Imóvel:

Inscrição Cadastral: 1981952-001

Endereço do Imóvel: RUA AIRTON SENA, 000040 QD 08 LT 09 - TANGARA

Ref./Quadra/Lote: 00008/0009

A Secretaria Municipal de Fazenda

Certifica que o **Imóvel** supra citado, encontra-se em situação **IRREGULAR** junto a Fazenda Municipal.

Tipo de Imposto	Exercício	Valor do Débito
DIV. IPTU	2024	145,51
IPTU do Ano	2026	978,67
	*** Total Geral	1124,18

Obs:Iptu do Ano: Parcela: 00 de 11 a quitar em 20/01/2026

Cabo Frio, 5 de Janeiro de 2026.

Certidão Isenta de Assinatura. Este documento perderá sua validade se contiver qualquer emenda ou rasura e aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço: .

Matriz - Rua Major Belegard, 395 - Centro - Cabo Frio/RJ - 28.906-330
Telefone: (22) 2645-3000



Consulta de Débitos em
Dívida Ativa

Emitido em: 05/01/2026

Município de

Rua Major Belegard, 395

Cep: 28906330

Cabo Frio

Centro

Estado - RJ

(22)2645-3000

Contribuinte

Código: 0231144

Nome: LILIA CRISTINA GARCIA BASTOS ROCHA

Endereço: RUA AIRTON SENA, 40 - TANGARA 28.921-206 RJ

Imóvel

Inscrição Cadastral: 1981952-001

Endereço: RUA AIRTON SENA, 000040 QD 08 LT 09 - TANGARA

Situação: Sem Parcelamento

Débito

Cód. Objeto	Receita	Exercício	Dt. Cálculo	Vr. Original	Vr. Multa	Vr. Juros	Vr. Atualização	Vr. Honorários	Vr. Desconto	Vr. Débito
0003666850	DIV. IPTU	2024	05/01/2026	98,43	21,40	17,12	8,56	0,00	0,00	145,51

*** Vr. Débito em Aberto

Vr. Original	Vr. Multa	Vr. Juros	Vr. Atualização	Vr. Honorários	Vr. Desconto	Vr. Débito
98,43	21,40	17,12	8,56	0,00	0,00	145,51

* O valor da parcela poderá ser acrescido de Taxa de Expediente e/ou Tarifa Bancária.

* Os valores "Ajuizados" poderão sofrer acréscimos devido as custas judiciais.

** Os valores de juros, multa e atualização poderão variar de acordo a Lei que regulamenta a cobrança de Débitos da Prefeitura.

*** O (s) valor(es) em aberto, poderá(ão) sofrer acréscimos quando for (em) atualizado(s) na data corrente!