



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARUAMA
Av. Getúlio Vargas, 59 - Centro, Araruama
Rio de Janeiro - CEP: 28970-000
Telefone: (22) 2665-9225 E-mail: ara02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (COTAS CONDOMINIAIS), MOVIDA POR CONDOMÍNIO CASABLANCA RESIDENCIAL em face de LEIDE DA SILVA PEREIRA - PROCESSO Nº 0002554-43.2020.8.19.0052, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **RODRIGO LEAL MANHÃES DE SÁ** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **LEIDE DA SILVA PEREIRA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE:** O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência do **Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 25/08/2026 às 15:00h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, que será encerrado no dia 27/08/2026 às 15:00h.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM AVALIADO FL.: 165 - IMÓVEL: CASA Nº 89 DO CONDOMÍNIO CASABLANCA RESIDENCIAL, SITUADO NA ESTRADA DE MORRO GRANDE (RJ 136), MORRO GRANDE, ARARUAMA-RJ. RGI - FL.: 56 MATRÍCULA: 5.584 CARTÓRIO: 1 OFÍCIO DE ARARUAMA. Descrição do Laudo: Casa nº 89 do Condomínio Casablanca Residencial, situado na Estrada de Morro Grande (RJ 136), Morro Grande, com área construída de aproximadamente 58,58 m² (+ cômodo não averbado), contendo dois quartos, sala, cozinha, banheiro e churrasqueira coberta nos fundos, acrescido de um pequeno quarto externo com banheiro, encontrando-se em mau estado de conservação, necessitando de muitos reparos para a correção de infiltrações, pintura e telhado. O imóvel está situado em região distante do centro comercial do Município; possui testada para rua interna do condomínio calçada; é abastecido pelos serviços de iluminação pública, água e coleta de lixo, sem rede de coleta de esgotamento sanitário. AVALIO O BEM SUPRA EM R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais).

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Cientes os interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel: IMÓVEL: CASA Nº 89 (OITENTA E NOVE), com a área construída de 58,58m²., do CONDOMÍNIO CASABLANCA RESIDENCIAL, sito na RJ-136, no lugar de Morro Grande, zona urbana do segundo distrito deste, município de Araruama, e sua correspondente fração ideal de 0,01052631578 de totalidade, do terreno que tem a área do 33.209,61m²., de forma irregular, medindo 106,00m. frente para a rua seis do

loteamento Casablanca; 189,00m. nos fundos com o loteamento Morada do Poente; pelo lado direito, em dois segmentos, o primeiro de 249,40m., confrontando com a rua Cinco e com os lotes 70, 72 ao 76 do mesmo loteamento Casablanca, e o segundo com 70,00m. confrontando com a rua Oito e lotes 141 e 142 do mesmo loteamento; finalmente pelo lado esquerdo, em três segmentos, o primeiro de 52,91m. confrontando com o lote 77, o segundo de 47,00m. confrontando com o lote 70 e o terceiro de 132,00m. com o lote 69, todos da quadra 07 do loteamento Jardim Bela Vista, tendo referida casa nº89 uma área de uso exclusivo com 240,00m²., designada como lote nº 89, da quadra V, medindo 12,00m. de frente para a área de circulação nº 04; 12,00m. nos fundos com o loteamento Morada do Poente; 20,00m. de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 88 e à esquerda com o lote 90; havendo ainda, 05 áreas de uso comum, a saber: na quadra I, áreas de lazer com 725,74m². e 799,71m².; na quadra III, área de lazer com 2.920,00m².; na quadra V, área de lazer com 151,00m².; na quadra VV, área com 76,50m²., destinada à zeladoria com uma casa de 29,61m². PROPRIETÁRIA: SEG-SOCIEDADE EXPANSIONISTA GONÇALENSE LIMITADA, com sede na rua Luiz Leonoldo Fernandes Pinheiro, 572, loja e 2º andar, Centro-Niterói-RJ. inscrita no CGCMF. sob nº. 30.089.072/0001-18.- Registro anterior sob nº.R-1-5.380, fl. 6.093 do livro 02, em 27/01/92, neste cartório. R-1-5.584: Nos termos do contrato de compra e venda, com quitação e cancelamento parcial, mútuo com obrigações, hipoteca, de 01/07/93, por instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma do artº 61, e seus §§ da Lei 4380, de 21/08/64, alterada pela Lei 5.049, de 29/6/66, O imóvel constante da matrícula retro foi adquirido por LEIDE DA SILVA PEREIRA, brasileira, solteira, securitária, residente, na rua Marquez de Valença, 57, casa 01, Rio de Janeiro-RJ., portadora da carteira de identidade, nº. 205335-0, expedida pelo IFP. em 5/6/65 e CPF. 252.743.927/68, por compra feita a SEG-Sociedade Expansionista Gonçalves, Limitada, já qualificada, figurando como credora a CEF. Caixa Econômica Federal, pelo valor de CR\$ 1.270.172.293,33 (hum bilhão, duzentos e setenta milhões, cento e setenta e dois mil, duzentos e noventa e três cruzeiro e trinta e três centavos), sendo CR\$ 165.348.690,33 com recursos do FGTS. E CR\$ 1.104.823.603,00 financiados pela CEF., conforme hipoteca abaixo registrada, com as condições constantes do referido título, do qual uma via fica arquivada, junto ao DAM. protocolado sob nº. 1776/93, pelo qual o ITBI. foi pago na PMA. em 23/7/93, no valor de CR\$ 6.350.861,49, alíquota de 0,5%, e com a CND-IAPAS, nº. 459.603, série, C, de 05/03/93. R-2-5.584: Nos termos do contrato particular de compra e venda, com quitação parcial, mútuo e obrigações hipotecárias, de 01/07/93, o imóvel constante da matrícula retro foi oferecido e dado em hipoteca de PRIMEIRO grau sem concorrência de terceiros, pela emitente, Leide da Silva Pereira, já qualificada, em favor da CEF.-Caixa Econômica Federal, portanto o referido título, entre outras, as seguintes cláusulas: "B.I. assinatura da cont. de empréstimo: 30/12/91 - 1.1: data apur. custos/saldo devedor: 01/07/93 - 2: preços e condições de venda: 2.1: compra a venda: CR\$ 1.270.172.298,33 - 2.3: FGTS: CR\$ 165.348.690,33 - 2.4: financiamento: CR\$ 1.104.823.608,00 - 3: dívida confessada: CR\$ 1.104.823.608,00 (hum bilhão, cento e quatro milhões, oitocentos e vinte e três mil, seiscentos e oito cruzeiros) - 3.2: valor de garantia: CR\$ 1.272.141.251,83 - 3.3: Plano reaj./sist. amortização: PES CP/SFA -3.4: venc. 1º encargo mensal: 30 dias após a data da apuração dos custos/saldo devedor - 3.5: época reaj. prestações: conforme cl. 8º a 11ª - 36 - limite, cobertura FCVS: CR\$ 986.449.650,00 - 3.7: coef. eq. sal. CES 1,150 - 3.8: prazo de amortização, em meses: normal: 240 – prorrogação: 60 - 3.9: taxa anual de juros. nominal: 9,00% e efetiva: 9,3805% - 4. encargo inicial: prest. efetiva: CR\$11.431.442,49 = 4.2: FCVS: 0,0 – 4.3: seguros: CR\$ 2.049.818,47 - 4.4: total: 13.481.260,96 - cláusula 2ª a

compradora recorreu à CEF e obteve um financiamento no valor da dívida confessada na letra B — 3ª: a devedora confessa dever à CEF. a importância referida da Cl. 2ª e autorizam mesma a utilizar parte para amortizar dívida existente em nome da vendedora,- 16ª valor do imóvel para efeitos do artº 818 do C.C.: o da letra B, sujeito à atualização monetária na forma do Caput da 7ª, reservando-se à CEF. O direito de pedir nova avaliação. Declaram a devedora que não é proprietária do imóvel residencial em território nacional pelo SFH., com as demais condições do título, do qual uma via fica arquivada. O referido é verdade e dou fé. AV-5/5.584 - CANCELAMENTO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO: Certifico que de acordo com o Ofício 3ª VF-NIT Nº OFI.0103.000214-0/2012, datado de 11/10/2012, Ref.: Processo nº 0200228-87.1998.4.02.5102 (98.0200228-3), Classe: Ordinária/Imóveis, figurando como Autor: LEIDE DA SILVA PEREIRA e como Réu: CEF-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E OUTRO, assinado eletronicamente pelo MM. Juiz Federal da 3ª Vara Federal de Niterói/RJ, Dr. Leopoldo Muylaert, documento nº 66311850-1-0-1-1-726219 - da SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO - TERCEIRA VARA FEDERAL DE NITERÓI, ficam CANCELADOS os atos constantes dos AV-3 e R-3 objetos desta matrícula, razão pela qual fica restituída a HIPOTECA objeto do R-2 em favor da CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, permanecendo, como adquirente do imóvel LEIDE DA SILVA PEREIRA, acima qualificada, conforme Ofício acima mencionado.

DAS ADVERTÊNCIAS: 1 - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). **2** - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). **3** – As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **4** - 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. **5** - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). **6** - Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se-lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. **7** - Violência ou fraude em arrematação judicial - 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. 7.1. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e

5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 30% (trinta por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão, e, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. **3.** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). **4.** O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido nos caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908 do NCPC. **6.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **7.** Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC, bem como a arrematação em conjunto, conforme art. 893.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: 1 - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital, observando-se sempre o horário de Brasília. **2** - Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto que aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o pelo seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandro da Silva Lacerda. **3** - O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico, habilitando-se no referido leilão. **4** - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. **5** - A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6** - Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e

não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, nº 40 - 4º andar - Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br e no processo nº **0002554-43.2020.8.19.0052**.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, **ficando o(s) Executado(s)/Condôminos(s) (LEIDE DA SILVA PEREIRA) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. CUMPRA-SE.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 23 de junho de 2026. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo _____. (ass.) **RODRIGO LEAL MANHÃES DE SÁ** – Juiz de Direito.