

JUIZO DE DIREITO DA 05ª VARA CÍVEL
COMARCA DE NITERÓI

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução proposta por CAIÇARA DE ARARUAMA EMPREENDIMENTOS LTDA que move em face de LUIZ CESAR DO AMARAL PEREIRA (processo nº 0049751-52.2017.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. CRISTIANE DA SILVA BRANDAO LIMA, Juíza de Direito na quinta vara cível da Comarca de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **LUIZ CESAR DO AMARAL PEREIRA**, que no dia **14/09/2026 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrihocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, apregrado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17/09/2026**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE ONLINE”**, referente a venda do imóvel: **Direito e Ação sobre a Unidade número 66 do "Condomínio Caiçara I", com fração ideal de 0,00194m² área de utilização exclusiva de 461,09 m², situada na Estrada de Figueira, Figueira, Arraial do Cabo/RJ**, foreiro a esta municipalidade, onde a Gleba de terra está escrita sob o n. 063.778-4, oriunda do remembramento das principais áreas, com as seguintes dimensões e confrontações: 254,50 de frente confrontando com a lagoa de Araruama, 446,00m² pelos fundos com 03 segmentos de 156,00; 90,00m e 200,00m, respectivamente, confrontando com quem de direito, por 787,20m² de extensão de frente e fundos, na lateral direita confrontando com quem de direito e 800,00 na lateral esquerda confrontando com a avenida "A", perfazendo uma área total de 238.790,18m², **avaliado** nesta ato em **R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Registro de Imóveis do Ofício Único de Arraial do Cabo, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 11352, em nome da credora, onde consta penhora da presente ação. A credora (proprietária do imóvel) prometeu vender o imóvel ao Devedor da ação **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU – R\$ 8.394,49; 2) DÉBITO CONDOMINIAL – R\$ 17.803,78 (julho de 2026)**. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de CONDOMÍNIO, IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN e art. 908 do CPC.* A credora, que tem a propriedade plena do imóvel penhorado, dará quitação ao arrematante pelo preço mínimo de 50% da avaliação no segundo leilão online. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e Taxas serão anexados nos autos. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro www.rodrihocostaleiloeiro.com.br, e, no site sindicatodosleiloeirosrj.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.rodrihocostaleiloeiro.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATACÃO:** Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração,

sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa.

CONDIÇÕES DE VENDA: A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos. O cronômetro será prorrogado por mais 3 minutos até não haver mais lances** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante.

DO PAGAMENTO À VISTA: (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial 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 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, 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: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e/ou anexado nos autos, a qual será submetida ao 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 E DE SEU PAGAMENTO: O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel, a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela 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.

DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário INTIMADOS por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos vinte e um dias

do mês de julho de dois mil e vinte e seis. Eu, Carlos Alexandre Medeiros de Carvalho, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Cristiane da Silva Brandao Lima – Juiz de Direito.