



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA REGIONAL DE BANGU - RIO DE JANEIRO – RJ.

Fórum: Av. Getúlio, nº 59, Centro – Araruama - Vargas - RJ.

Cartório: 2ª Vara Cível

E-mail: ara02vciv@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARUAMA – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da **Ação de Cobrança** proposta pelo **CONDOMINIO CASA BLANCA RESIDENCIAL** em face de **NERO PESTANA DE SOUZA** (processo nº 0002557-95.2020.8.19.0052) na forma abaixo:

A DRA. ANNA KARINA GUIMARÃES FRANCISCONI, Juíza de Direito Titular na 2ª Vara Cível da Comarca de Araruama - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o executado: **NERO PESTANA DE SOUZA e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** na qualidade de Credor Hipotecário, suprimindo assim a exigência contidas no artigo 889, I, V do NCPD., que no dia **08/09/2026 às 15:00 horas** que no dia será aberto o 1º leilão Público, na **“MODALIDADE ONLINE”** através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, pela **Leiloeira Pública CRISTINA FAÇANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, devidamente credenciada no TJRJ, com escritório na Rua Embaixador Abelardo Bueno nº 3330 sala 210 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ., apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no **dia 11/09/2026**, o 2º leilão no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito como segue: **AUTO DE AVALIAÇÃO: ESTRADA DO MORRO GRANDE Nº 136 CASA Nº 34 – MORRO GRANDE – ARARUAMA - RJ - CONDOMINIO CASABLANCA RESIDENCIAL**, Área construída de aproximadamente 58,58 m², contendo dois quartos, sala, cozinha e banheiro, encontrando-se em mau estado de conservação, com aspecto de abandono. 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. **AVALIO O BEM SUPRA EM R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais)**. O referido imóvel encontra-se devidamente registrado no Registro de Imóveis 2º e 3º distritos de Araruama sob matrícula nº 5.630 RJ. **IMÓVEL:** CASA Nº 34 (trinta e quatro), com área construída de 58,58 m², do condomínio Casa Blanca Residencial, sito na RJ – 136, no lugar de Morro Grande, Zona Urbana 2º distrito deste município de Araruama e sua correspondente fração ideal de 0,01052631578 da totalidade do terreno que tem área de 33.209,61 m² de forma irregular. **R-1- ADQUIRENTE:** NERO PESTANA DE SOUZA, brasileiro, divorciado. **R-2- HIPOTECA:** Consta hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA

FEDERAL – CEF. **I) IPTU - (Inscrição: 761670)**. De acordo com a Prefeitura Municipal de Araruama o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 16.620,83 (dezesesseis mil, seiscentos de vinte reais e oitenta e três centavos). **II) TAXA DE INCÊNDIO:** Não foi encontrado cadastro junto ao Funesbom. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza Propter Rem serão subrogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência legal nos termos do art. 130 do CTN, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908 § 1º do Código de Processo Civil. Sendo o imóvel vendido livre e desembaraçado. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça. **III) CONDOMINIO:** Faço constar que de acordo com planilha atualizada em maio de 2026 o crédito da presente execução perfaz o montante de R\$ 112.362,80 (cento e doze mil trezentos de sessenta e dois reais e oitenta centavos).

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computador através do site da Leiloeira: www.facanhaleiloes.com.br, e no portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO: Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.facanhaleiloes.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. A plataforma estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). 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).

CONDIÇÕES DE VENDA: 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 a ser emitida pela Leiloeira Oficial em favor do Juízo sob pena de se desfazer a arrematação com as penalidades da Lei. **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). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail:

contato@facanhaleiloes.com.br e ou anexada aos autos. A apresentação de proposta 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 DA LEILOEIRA E DE SEU PAGAMENTO: O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% a leiloeira a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel a qual não está incluída no valor do lance, por meio de dinheiro, transferência e PIX. **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, Araruama, aos 20 (vinte) dias do mês de julho de dois mil e seis. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido pela Sra. Leiloeira Pública Cristina Façanha, pelo(a) Responsável do Expediente - Neil Machado Pinheiro (Mat.01/29059), e pela Dra. Anna Karina Guimarães Francisconi – Juíza de Direito.