

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARICÁ/RJ

Rua Jovino Duarte de Oliveira, s/nº, Fórum de Araçatiba – Maricá – RJ

Tel.: (21) 2637-5030, ramal 221 - E-mail: mar02vara@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM (CUMPRIMENTO DE SENTENÇA), MOVIDA POR FABIO LESSA DE CERQUEIRA em face de SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GRUPO ZAYD INCORPORADORA CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA - PROCESSO Nº 0005818-73.2016.8.19.0031, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **RAFAEL AZEVEDO RIBEIRO ALVES** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GRUPO ZAYD INCORPORADORA CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA – Matrícula JUCERJA nº 103, NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 13/10/2026 às 11h00h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, que será encerrado no dia 15/10/2026 às 11h00h.** 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 BEM A SER LEILOADO: LOTE 19 DA QUADRA “Z” DO CONDOMÍNIO SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE, situado no 3º distrito do Município de Maricá/RJ, localizado na Estrada dos Cajueiros. Área de utilização exclusiva quadrada de 362,50m², medindo e confrontando: 12,50m pela frente para a rua 23; 12,50m pelos fundos com área desmembrada “3”, confrontante do condomínio; 29,00m pelo lado esquerdo com o lote 18; e 29,00m pelo lado direito com o lote 20, com fração ideal de 0,001639. O condomínio possui portaria 24 horas e extensa área de lazer (piscina, quadra de tênis, campo de futebol society, academia, sauna, entre outros). Imóvel matriculado sob o nº 110.355 no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá/RJ. IPTU – Inscrição Municipal e Código de Logradouro (CL): 151248 SQL 8943.1267.0249. **LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 968 – Auto de Avaliação de 27/01/2026, cumprido pelo Oficial de Justiça Avaliador Carlos Eduardo Tenfen, matr. 010000016183, em cumprimento ao Mandado nº 730/2025/MND):** “Ao(s) 27 dias do mês de janeiro do ano de 2026, às 13h, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: Imóvel: LOTE 19 DA QUADRA ‘Z’ do empreendimento condomínio Solaris Residencial Clube, situado no 3º distrito de Maricá, matrícula 110.355 do 2º ofício de registro de imóveis de Maricá, que, segundo documentos que instruem o mandado, possui 362,50 m², medindo 12,50 metros de frente para a rua 23 e 12,50 metros pelos fundos, confrontando pelo lado esquerdo com o lote 18 e pelo lado direito com o lote 20; tendo como fração ideal 0,001639. O condomínio possui portaria 24 horas, e extensa área de lazer com piscina, quadra de tênis, campo de futebol society, academia, sauna, dentre outros

aparelhos de lazer disponíveis a todos os condôminos. Segundo pesquisa junto às imobiliárias que negociam terrenos na localidade, aferi como preço médio dos lotes de terrenos anunciados no condomínio o valor de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). Como o lote a ser avaliado não possui, na data desta avaliação, nada que o desvalorize em relação aos outros lotes do condomínio, avalio o lote 19 da quadra 'Z' do condomínio Solaris em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)."

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que os débitos de IPTU, de Funesbom/CBMERJ e de condomínio referentes ao imóvel, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Matrícula nº 110.355 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá/RJ, tendo como proprietária SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 15.068.573/0001-24). AV-3 a AV-7 (02/09/2024 e 05/08/2024): averbações de INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL, determinadas pela 1ª Vara do Trabalho de Maricá – TRT da 1ª Região, em nome da proprietária, nos processos trabalhistas nºs 0100374-11.2018.5.01.0561, 0100377-63.2018.5.01.0561, 0100378-48.2018.5.01.0561, 0100381-03.2018.5.01.0561 e 0100376-78.2018.5.01.0561. R-8 (averbada em 09/10/2024): penhora em favor de LUCIANA ARAUJO DE AZEVEDO, Processo nº 0007916-36.2017.8.19.0212 (1ª Vara Cível Regional da Região Oceânica/RJ), valor R\$ 185.530,68. R-9 (averbada em 09/01/2025): penhora em favor de MARCELO SILVEIRA FEIJÓ, Processo nº 0013114-49.2016.8.19.0031 (2ª Vara Cível de Maricá), valor R\$ 87.005,01. R-10 (averbada em 10/04/2025): penhora destes autos, em favor de FABIO LESSA DE CERQUEIRA, valor R\$ 103.420,80. Não consta credor hipotecário ou fiduciário na matrícula.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: A executada SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA foi citada em 11/10/2016, na pessoa da Dra. Fabiana Cruzeiro, no endereço Av. Embaixador Abelardo Bueno, nº 3.500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca/RJ (fls. 114). A executada GRUPO ZAYD INCORPORADORA CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA foi citada por via postal, com Aviso de Recebimento (AR) juntado aos autos em 16/10/2019, no endereço Av. das Américas, 12.900, Edifício Panamá, Bloco 2, Sala 607-B, Recreio dos Bandeirantes/RJ (fls. 165/166), tendo sido decretada sua revelia por decisão de 27/01/2020. A penhora do imóvel foi deferida por decisão de 04/10/2024, retificada por decisão de 10/01/2025 (fls. 912/913), tendo sido lavrado o Termo de Penhora em 18/03/2025 (fls. 936) e efetuado o respectivo registro no RGI em 10/04/2025 (R-10 da Matrícula nº 110.355).

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. De acordo com o disposto no art. 26 da Resolução n. 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil”. **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 punitivo-educativa. Ciente os interessados que o leilão eletrônico segue estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ, bem como o Código de Processo Civil vigente.

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 25% (vinte e cinco 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% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido no 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 como reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos para o arrematante; os débitos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o

preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. **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 aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre 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. O leilão eletrônico obedece estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, 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 0005818-73.2016.8.19.0031.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, ficando o(s) Executado(s) (SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GRUPO ZAYD INCORPORADORA CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art.

889, 892 do NCPC, bem como o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 20 de agosto de 2026. **RAFAEL AZEVEDO RIBEIRO ALVES** – Juiz de Direito.

SL 2207 – 1146/2026