PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARICÁ
RUA JOVINO DUARTE DE OLIVEIRA, S/N, ARAÇATIBA - MARICÁ
Tel.: (21)3508-8000- E-mail: mar01vara@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Cobrança / Execução, MOVIDA POR CONDOMINIO ELISA LAKE E BEACH em face SEGAV ADM E VENDA DE IMOVEIS LTDA - PROCESSO Nº 0001979-26.2005.8.19.0031, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **LUCIANA ESTIGES TOLEDO** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **SEGAV ADM E VENDA DE IMOVEIS LTDA** - 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 03/02/2026 às 12:00h 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 05/02/2026 às 12:00h.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO Fls. 83 / AVALIADO FLS. 301/304:imóvel designado por unidade n.º 663, da quadra "S", do "Condomínio Elisa Lake & Beach" (R. Irineu Ferreira Pinto, 374 - Ponta Grossa, Maricá – RJ) (IPTU). Fls.: 242 - RGIMATRÍCULA: 43858 - CARTÓRIO: 2° Maricá. Fls.: 256 - IPTU INSCRIÇÃO: Matricula: 13772 Inscrição Imobiliária: 12903124720925000. Descrição do Laudo: AUTO DEAVALIAÇÃO DIRETA: AOS 22 DE JULHO DE 2024 AS 12:44, NO LOCALSUPRACITADO, EU, OFICIAL DE JUSTICA SIGNATÁRIO, PROCEDI A AVALIAÇÃODIRETA DO SEGUINTE BEM IMOVEL, A SEGUIR DISCRIMINADO: LOTE 663, DAQUADRA S, CONDOMINIO ELISA LAKE & BEACH, COM AREA DE 360 METROSQUADRADOS, COM 12,00 METROS DE FRENTE PARA RUA 01, IGUAL LARGURA NALINHA DOS FUNDOS, 30,00 METROS DE EXTENSAO DE AMBOS OS LADOS, CONFORME REGISTRO DO 2 OFÍCIO DE MARICA, EM ANEXO AO MANDADO. NOLOCAL, HÁ UM TERRENO PLANO, SEM CONSTRUÇÃO, COM MURO NAS LATERAISE FUNDOS DO TERRENO, CONSTANTE DE UM CONDOMINIO COM PORTARIA 24H, AREA DE LAZER COMPLETA E ACESSO A LAGOA. DE ACORDO COMDETERMINAÇÃO DESTE RESPEITAVEL JUÍZO E BASEADO EM DADOSDISPONIBILIZADOS POR IMOBILIARIAS LOCAIS, AVALIO O IMOVEL EM R$ 200.000,00(DUZENTOS MIL REAIS). PELO QUE DEVOLVO O PRESENTE AO CARTORIO.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que 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: CERTIFICA-atendendo ao que lhe foi requerido por ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, através Sistema ARIRJ-

ONR solicitação S25110362847D, devidamente protocolado neste RGI sob nº 2456284 em data de 12/11/2025 que, revendo na Serventia, os livros e demais documentos do Registro Geral de Imóveis de Maricá, deles, verificou constar o imóvel designado por unidade n.º 663, da quadra "S", do "Condomínio Elisa Lake & Beach", situado no 3º distrito deste Município, com as características seguintes: com 12,00m de frente para Rua nº 1; 12,00m de fundos confrontando com terras de viúva Barbosa ou sucessores; 30,00m pelo lado direito limítrofe com a unidade nº 662; e 30,00m pelo lado esquerdo confrontando com a unidade nº 664; com área de 360,00m2 e fração ideal de 1/0.1274; de propriedade de: SEGAV - ADMINISTRAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS LTDA. Sociedade Comercial, CGC. sob nº 27.909.472/0001-18, com sede na Rua Boa Vista, s/n.º, Morro Grande, Araruama, RJ; cujo título de domínio encontra-se registrado no L.º 2, Matrícula n.º 43.858. O referido é verdade e dou fé.

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.

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% 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 **0001979-26.2005.8.19.0031**.

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) (SEGAV ADM E VENDA DE IMOVEIS LTDA) 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 25 de novembro de 2025. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo_____. (ass.) **LUCIANA ESTIGES TOLEDO** – Juiz de Direito.