PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARICÁ
Rua Jovino Duarte de Oliveira, s/n, Araçatiba - Maricá/RJ
CEP: 24901-130 - RJ
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 de SEGAV ADM E VENDA DE IMOVEIS LTDA - PROCESSO Nº 0001286-76.2004.8.19.0031, 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 14:30h 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 14:30h.**

DO BEM A SER LEILOADO: BEM PENHORADO Fls. 126 / AVALIADO FLS. 208: IMÓVEL SITUADO NO LOTE 662 DA QUADRA S, FRENTE PARA RUA 02, CONDOMÍNIO ELISA LAKE BEACH (RUA IRINEU FERREIRA PINTO, n° 374) PONTA GROSSA – MARICÁ/RJ. Fls.: 200 - RGI MATRÍCULA: 66812 - CARTÓRIO: 2º Maricá. Fls.: 199 - IPTU INSCRIÇÃO: 12903124720937000. Descrição do Laudo: OBJETO DA AVALIAÇÃO: imóvel lote 662, quadra “S” do Condomínio Elisa Lake & Beach situado no 3º Distrito de Município de Maricá/RJ, medindo 12,00m de frente para a Rua 02 (dois); 12,00m na linha dos fundos para terras da viúva Barbosa ou sucessores; 30,00m pelo lado direito limitado com a unidade nº 661; e 30,00m pelo lado esquerdo confrontando com a unidade nº 663. Perfazendo uma área total de 360,00m² e fração ideal de 1/0,1274. Assim constituído: imóvel residencial de 319m² de área construída em alvenaria de dois (02) pavimento. Área externa com garagem coberta para dois (02) veículo e parte descoberta para 01 (um) veículo, varanda coberta com piso em pedra amianto em péssimo estado de conservação e quintal. Primeiro piso: sala pequena, copa, cozinha, despensa e varanda atrás coberta. Segundo piso: quarto (04) suítes com banheiros azulejados e piso frio. Dois dos banheiros inacabados. Em uma das suítes há uma banheira de hidromassagem no banheiro. Escada de acesso ao segundo piso em granito e sem corrimão, circulação sem piso, digo inacabada. Imóvel com laje, telhado colonial e fachada em tijolinhos descascados. Imóvel apresentando pontos de infiltração, em mau estado de conservação. Considerações: o referido Condomínio Elisa Lake & Beach tem ampla área de lazer com churrasqueira, academia, quadras de esporte, campo de futebol, salão de

festas e condomínio fechado. Condomínio com estação de tratamento de água e estação de tratamento de esgoto,
iluminação e ruas pavimentas. Pouco comércio próximo e transporte público precário. Ruas de acesso ao condomínio pavimentadas. VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R$ 450.000,00 (quatrocentos 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: Matrícula nº 66.842. Imóvel: Unidade nº 662 da quadra "S" do condomínio "Elisa Lake & Beach", situado no 3º distrito deste município, medindo 12,00m de frente para a rua 2; 12,00m de fundos para terras da Viúva Barbosa ou sucessores; 30,00m pelo fado direito com a unidade n.º 661; 30,00m pelo lado esquerdo com a unidade n.º 663, com a área de 360,00m2 e fração ideal de 1/0,1274. Proprietário: - Segav - Administração e Venda de Imóveis Ltda, Sociedade Comercial, CGC nº 27.909.472/0001-18, com sede na Rua Boa Vista, s/nº Morro Grande - Araruama - RJ. Regº. Antº:- Matricula nº 43.858. R-1- 66.812 - Prot. 116.657 - 30/09/99 - Autor:- Município de Maricá .- Réu:- Segav - Adm. e Venda de Imóveis Ltda – PENHORA.- Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, do Juízo de Direito da 2ª Vara da Comarca de Maricá, expedido pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Paulo César Vieira de Carvalho Filho, datado de 21/07/99, extraído dos autos da execução fiscal, processo n.º 961, requerida pela Prefeitura Municipal de Maricá, contra a Segav - Adm. e Venda de Imóveis Ltda - Valor: R$35.000,00, para efeitos fiscais.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Cientes os interessados que constam as seguintes informações nos autos: Pedido/indicação da penhora às fls.: 112, Deferimento da penhora às fls.: 123, Termo da penhora às fls.: 126.

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 **0001286-76.2004.8.19.0031**.

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 09 de dezembro de 2025. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo_____. (ass.) **LUCIANA ESTIGES TOLEDO** – Juiz de Direito.

1107