**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
**3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MACAÉ**
**Rod. do Petróleo, s/nº, Km 04, Macaé - RJ, CEP 27910-200**
**Tel.: (22) 27579351 - E-mail: mac03vciv@tjrj.jus.br**

**EDITAL DE 1º, 2º e 3º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO, COM PRAZO DE 5 DIAS, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA FALÊNCIA DE SAMPLING PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE SEGURANÇA INDUSTRIAL LTDA – MASSA FALIDA, processo Nº 0004271-31.2021.8.19.0028, na forma abaixo:**

O Doutor **SANDRO DE ARAUJO LONTRA** – Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente à MASSA FALIDA, ao MINISTÉRIO PÚBLICO, às FAZENDAS PÚBLICAS (União, Estado do Rio de Janeiro, Município de Macaé e Município do Rio de Janeiro), e aos demais interessados, que será realizado o público Leilão, em conformidade com o disposto nos arts. 140, 141 e 142, § 3º-A, da Lei 11.101/2005 (com redação alterada pela L. 14.112/2020), aplicando-se subsidiariamente o Código de Processo Civil e a Resolução nº 236/2016 do CNJ, pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA** – Matrícula JUCERJA nº 103, NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE, nas seguintes datas: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior à avaliação (art. 142, §3º-A, I, da Lei 11.101/2005, com redação da Lei nº 14.112/2020), que será encerrado no dia **11/12/2026 às 15h00**, e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação (art. 142, §3º-A, II, da Lei 11.101/2005, com redação da Lei nº 14.112/2020), que será encerrado no dia **14/12/2026 às 15h00** e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Terceiro Leilão, pela melhor oferta (qualquer preço: cf. art. 142, § 3º-A, III da Lei 11.101/2005, com redação da Lei n.14.112/2020), em caráter condicional, sujeito à apreciação do Juízo quanto à homologação ou não da arrematação, que será encerrado no dia **16/12/2026 às 15h00**. 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 da primeira data.

**DOS BENS A SEREM LEILOADOS:**
**LOTE 01) PRÉDIO COMERCIAL FORMADO PELOS LOTES DE TERRENO Nº 186, 187 e 188 – UNIFICADOS DE FATO:** sede e centro de treinamento da falida, situado no Loteamento Jardim Guanabara, quadra 10, Rua 01 (Rua Bernardete Franco Pacheco e Rua Dr. Washington de Souza Albuquerque), Lagoa/Jardim Guanabara, Macaé/RJ. Segundo o perito, a unificação física dos três lotes deu origem ao prédio comercial onde funcionava o centro de treinamento da empresa, somando **1.470 m² de terreno e 1.875 m² de área edificada**, com os lotes interligados por junção. As matrículas e inscrições municipais permanecem individuais (desmembradas de direito) e os imóveis foram avaliados por lote. Os três imóveis serão alienados **em conjunto, como lote único**, não sendo admitidos lances por matrícula isolada. Compõem o **LOTE 01: (a) Lote 186 – Matrícula nº 22.895, 2º Ofício de Registro de Imóveis de Macaé/RJ; inscrição municipal 01.6.179.0524.001:** Rua Bernardete Franco Pacheco, 101, esquina com a Rua Dr. Washington de Souza Albuquerque, 35. Terreno de 570,30 m²: 14,26 m mais 8,66 m em curva

de frente com a Rua 01; 17,64 m de fundos com a faixa de domínio do DER/RJ; 23,43 m de um lado com a Avenida A; e 30,00 m do outro lado com o lote 187. Construção averbada de 307,33 m² (habite-se nº 0199/06, de 23/02/2006), sendo de fato, segundo o perito, cerca de 615 m² edificados; **AVALIAÇÃO: R$ 890.000,00 (oitocentos e noventa mil reais). (b) Lote 187 – Matrícula nº 18.133, 2º Ofício de Registro de Imóveis de Macaé/RJ; inscrição municipal 01.6.179.0478.001:** Rua Dr. Washington de Souza Albuquerque, 35 (antiga Rua 01). Terreno de 450,00 m²: 15,00 m de frente, 15,00 m de fundos com a Rodovia Amaral Peixoto, 30,00 m com o lote 188 e 30,00 m com o lote 186. Construção averbada de 451,08 m² (habite-se nº 0513/07), sendo de fato cerca de 700 m² edificados (galpão/prédio comercial e escritório). Desocupado e necessitando de reparos e reformas (laudo). Valor apurado (R$ 1.500,89/m² × 700 m²): R$ 1.050.620,97; **AVALIAÇÃO: R$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais). (c) Lote 188 – Matrícula nº 21.758, 2º Ofício de Registro de Imóveis de Macaé/RJ; inscrição municipal 01.6.179.0463.001:** Rua Dr. Washington de Souza Albuquerque, 75 (antiga Rua 01). Terreno de 450,00 m²: 15,00 m de frente, 15,00 m de fundos com a Rodovia Amaral Peixoto, 30,00 m com o lote 187 e 30,00 m com o lote 189. Edificado de fato cerca de 560 m², em 3 (três) pavimentos (galpão/prédio comercial e escritório). Desocupado e necessitando de reparos e reformas (laudo). Valor apurado (R$ 1.543,43/m² × 560 m²): R$ 864.319,03; **AVALIAÇÃO: R$ 860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais). VALOR DE AVALIAÇÃO DO LOTE 01: R$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais)**, soma das avaliações individuais homologadas.

**LOTE 02: APARTAMENTO Nº 1606 – EDIFÍCIO FOUR POINTS BY SHERATON (MERCURE MACAÉ):** Rua Dolores Carvalho de Vasconcelos, 110, Glória (Prolongamento), Macaé/RJ. Unidade com **38,32 m² de área construída** e fração ideal de 100/34.300 do terreno nº 1-A (formado pela unificação dos lotes 01, 02, 03 e 04), que mede 50,00 m de frente com a Rua Dolores Carvalho de Vasconcelos, 53,00 m de fundos com o lote rural 01, 48,00 m de um lado com Vesper S/A e 48,00 m do outro com o lote 05, totalizando 2.472,00 m². A edificação foi aprovada pela Prefeitura de Macaé como HOTEL-RESIDÊNCIA, destinada à atividade hoteleira e residencial (escritura de 21/06/2004, 1º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Livro 4782, fls. 148/160). Segundo o laudo, o empreendimento dispõe de apartamentos com varanda e vista para o mar, a uma quadra da Praia dos Cavaleiros, piscina com pool bar, 2 saunas a vapor, restaurante, 5 salas de eventos para até 350 pessoas, business center 24h, academia, estacionamentos, wi-fi, ar-condicionado, bar e salas de reunião, com acessibilidade. **Matrícula nº 25.881 – 2º Ofício de Registro de Imóveis de Macaé/RJ.** Valor apurado (R$ 3.562,28/m² × 38,32 m²): R$ 136.506,53; **VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 137.300,00 (cento e trinta e sete mil e trezentos reais).**

**LOTE 03: UNIDADE PRIVATIVA – LOTE DE TERRENO Nº 77, QUADRA "I", CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LARANJEIRAS:** Rua "L-1", Estrada Laranjeiras, 1280, Nova Cidade, Macaé/RJ. Terreno de 1.139,73 m² e fração ideal de 0,003914, não foreiro e em perímetro urbano, medindo 43,36 m de frente com a Rua "L-1"; 13,18 m de fundos com uma servidão; 57,07 m de um lado com o lote 76 e 38,29 m do outro com o lote 78. Terreno com topografia irregular, frontal à portaria principal do condomínio, com vista para a lagoa e o campo de futebol. O Condomínio Residencial Laranjeiras conta, segundo o laudo, com

portaria 24h, quadra de tênis, 2 lagos, campo de futebol, entrada social e de serviço, quiosque, salão de festas com churrasqueira e extensa área verde. Matrícula individual (não unificado). **Matrícula nº 25.807 – 2º Ofício de Registro de Imóveis de Macaé/RJ.** Inscrição municipal (IPTU): 01.6.000.0000.044. Valor apurado (R$ 98,84/m² × 1.139,73 m²): R$ 112.656,58; **VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 113.700,00 (cento e treze mil e setecentos reais).**

**LOTE 04: UNIDADE PRIVATIVA – LOTE DE TERRENO Nº 78, QUADRA "I", CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LARANJEIRAS (PTAM nº 02/2025):** Rua "L-1", Estrada Laranjeiras, 1280, Nova Cidade, Macaé/RJ. Terreno de 1.328,28 m² e fração ideal de 0,004333, não foreiro e em perímetro urbano, medindo 53,96 m de frente com a Rua "L-1"; 49,19 m de fundos com uma servidão; 38,29 m de um lado com o lote 77 e 6,00 m em curva com a Rua "L-1" e servidão. Terreno com topografia irregular, frontal à portaria principal do condomínio, com vista para a lagoa e o campo de futebol. O Condomínio Residencial Laranjeiras conta, segundo o laudo, com portaria 24h, quadra de tênis, 2 lagos, campo de futebol, entrada social e de serviço, quiosque, salão de festas com churrasqueira e extensa área verde. Matrícula individual (não unificado). **Matrícula nº 25.809 – 2º Ofício de Registro de Imóveis de Macaé/RJ.** Inscrição municipal (IPTU): 01.6.000.0000.045. Valor apurado (R$ 98,84/m² × 1.328,28 m²): R$ 131.293,80; **VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 131.000,00 (cento e trinta e um mil reais).**

**DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL:** Informações atualizadas sobre débitos de IPTU, taxas condominiais, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem. Os débitos serão sub-rogados no preço da alienação (art. 141, I e II, da Lei 11.101/2005).

**DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DOS IMÓVEIS** (consulta ao 2º Ofício de Registro de Imóveis de Macaé/RJ em 08/11/2026): **LOTE 1 (lote 186)** (Matrícula nº 22.895): proprietária SAMPLING PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE SEGURANÇA INDUSTRIAL LTDA; hipoteca em favor do Banco Bradesco S.A. (CCB nº 237/02743/0001; penhoras de natureza trabalhista (3ª, 2ª e 1ª Varas do Trabalho de Macaé e 39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro); indisponibilidade (CNIB) determinada pelo TST/GAEPP no processo nº 0001219-41.2013.5.02.0445 (Av-25); penhora da União/Fazenda Nacional (4ª Vara Federal de Execução Fiscal/RJ, processo nº 5124092-58.2021.4.02.5101 – R-29). **LOTE 1 (lote 187)** (Matrícula nº 18.133): proprietária SAMPLING; hipoteca em favor do Banco Bradesco S.A. (mesma CCB); penhoras trabalhistas; indisponibilidade (TST, processo nº 0001219-41.2013.5.02.0445); penhora da União/Fazenda Nacional (4ª VFEF/RJ, processo nº 5124092-58.2021.4.02.5101). **LOTE 1 (lote 188)** (Matrícula nº 21.758): proprietária SAMPLING; hipoteca em favor do Banco Bradesco S.A. (mesma CCB); penhoras trabalhistas; indisponibilidade (Av-08, TST, processo nº 0001219-41.2013.5.02.0445); penhora da União/Fazenda Nacional (4ª VFEF/RJ, processo nº 5124092-58.2021.4.02.5101. **LOTE 2 (apto 1606)** (Matrícula nº 25.881): proprietária SAMPLING (R-2); alienação fiduciária em garantia em favor de AVAC MACAÉ EMPREENDIMENTOS LTDA (R-3; CCI com custodiante Banco Pactual S.A.); penhoras trabalhistas e cível (24ª Vara Cível/RJ); penhora do Condomínio do Edifício (1ª Vara Cível de Macaé, processo nº 0013863-41.2017.8.19.0028); penhoras da União/Fazenda

Nacional (9ª VFEF, processo nº 0023737-67.2017.4.02.5101; 10ª VFEF, processo nº 0038248-46.2012.4.02.5101; 6ª VFEF, processos nº 0039475-71.2012.4.02.5101 e 0020451-23.2013.4.02.5101; 4ª VFEF, processo nº 0024374-23.2014.4.02.5101); indisponibilidade (Av-14, TST). **LOTE 3 (lote 77)** (Matrícula nº 25.807): proprietária SAMPLING (R-1); hipoteca em favor do Banco Bradesco S.A. (R-3, mesma CCB); Convenção do Condomínio Residencial Laranjeiras registrada; penhoras trabalhistas (3ª e 1ª VT de Macaé), cível (2ª Vara Cível de Macaé, processo nº 0006477-96.2013.8.19.0028) e do TRT-17; penhoras da União/Fazenda Nacional (4ª, 6ª, 9ª e 10ª VFEF); indisponibilidade (Av-16, TST). **LOTE 4 (lote 78)** (Matrícula nº 25.809): proprietária SAMPLING (R-1); hipoteca em favor do Banco Bradesco S.A. (R-3, mesma CCB); Convenção do Condomínio Residencial Laranjeiras registrada; penhoras trabalhistas (3ª e 1ª VT de Macaé), cível (2ª Vara Cível de Macaé) e do TRT-17; penhoras da União/Fazenda Nacional (4ª, 6ª, 9ª e 10ª VFEF); indisponibilidade (Av-12, TST).

**DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Falência (autofalência) distribuída em 27/05/2021, sentença de quebra de 07/02/2022, nº 0004271-31.2021.8.19.0028, em fase de realização do ativo. Administradora Judicial: BOECHAT ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL. Avaliação: PTAMs de fls. 2.089/2.368, vistorias de 24/08/2022, laudo homologado em decisão publicada em 10/09/2026. A alienação observará a Lei 11.101/2005: bem livre de ônus e sem sucessão do arrematante (art. 141, II), com sub-rogação no produto da venda (art. 141, I).

**DAS ADVERTÊNCIAS:** 1 - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC, aplicável subsidiariamente). 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, aplicável subsidiariamente). 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 punitiva-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 CPC 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) no ato do leilão, o qual não está incluso no montante do lance. 5. Cientes os interessados que os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados de ônus, sem sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidente do trabalho (art. 141, II, da Lei 11.101/2005), sub-rogando-se os ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem, no produto da venda (art. 141, I), devendo os credores habilitar seus créditos nos autos da falência, a serem suportados com as forças da Massa, observada a ordem legal de preferência 6. A impugnação da arrematação deverá ser apresentada no prazo de 48 (quarenta e oito) horas (art. 143 da Lei 11.101/2005); o Juiz decidirá em 5 (cinco) dias, e a impugnação por valor exige oferta firme e caução de 10% (art. 143, § 1º). 7. O Terceiro Leilão (qualquer preço) é realizado em caráter condicional, sujeito à apreciação do Juízo quanto à homologação ou não da arrematação.

**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 - Os interessados no Leilão Eletrônico (Online) terão o cadastro e os lances eletrônicos efetuados exclusivamente perante o 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. 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, 40/4° 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 0004271-31.2021.8.19.0028 (Falência).

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 do Fórum, ficando intimados da hasta pública a Massa Falida, a Administradora Judicial, o Ministério Público, as Fazendas Públicas, o credor hipotecário BANCO BRADESCO S.A., o credor fiduciário AVAC MACAÉ EMPREENDIMENTOS LTDA. e os credores e juízos com penhora ou indisponibilidade averbadas nas matrículas, se não forem encontrados, por intermédio deste Edital, na forma do art. 889 do CPC, suprindo, assim, a exigência nele contida. CUMPRA-SE. Dado e passado, nesta Cidade de Macaé, 10 de novembro de 2026. Eu, Chefe da Serventia, subscrevo. (ass.) **SANDRO DE ARAUJO LONTRA** – Juiz de Direito.

**SL 2242 – 1179/2026**