

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Região Oceânica
Cartório da 1ª Vara Cível
Estrada Caetano Monteiro próximo ao nº 1.281, CEP: 24.320-570 – Pendotiba – Niterói/RJ.
E-mail: roc01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta por ALEXANDRE SANTORO CLETO em face de MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ZAYD RIO CONSTRUTORA LTDA - Processo nº. 0003444-2.2016.8.19.0212, JUSTIÇA GRATUITA, passado na forma abaixo:

O DR GABRIEL STAGI HOSSMANN - Juiz de Direito em exercício na Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ZAYD RIO CONSTRUTORA LTDA, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, que no dia 12/05/2025, às 12:00 horas de que no dia **12/05/2025 a partir das 12:00 horas**, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de Leilões On-line - www.gustavoleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, tel. 21 2220-0863, **e-mail suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15/05/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma on-line, do imóvel penhora às fls. 403 (Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 587, homologada a avaliação às fls. 607, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: OBJETO DA AVALIAÇÃO: Propriedade Imobiliária designada pelo **LOTE 15, DA QUADRA D, DO CONDOMÍNIO SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE**, situado no 3º distrito deste Município, com área de utilização exclusiva quadrada de **492,00m²**, com as características e confrontações descritas no competente RGI. Trata-se de um lote de terreno. **CONSIDERAÇÕES: Terreno em condomínio de alto padrão; próximo à Rodovia Ernani Amaral Peixoto. Rua Pavimentada.** Um pouco distante dos centros comerciais. Rede elétrica, coleta de lixo e transporte público próximo. Boa localização. **VALOR**: Avalio o imóvel acima descrito, pelo método comparativo de dados de mercado, no valor estimado de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais). OBS: A presente avaliação foi realizada utilizando o método comparativo de valores de mercado ponderada pelas particularidades do imóvel. Valor equivalente a 38.569,1931 Ufir's, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 183.235,00 (Cento e oitenta e três mil, duzentos e trinta e cinco reais)**.

- Conforme certidão do Registro de Imóveis da 18º Ofício de Niterói, matriculado sob o nº 109.935, assim descrito: Lote 15, da quadra D, do Condomínio Solaris Residencial Clube, situado no 3º distrito deste município, com área de utilização exclusiva quadrada de 492,00 m2, medindo 12x41, com a fração ideal de 0,002226, como proprietário SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº. 15.068.573/0001-24, constando no ato **Av.01 MEMORIAL DESCRITIVO; R.02 PENHORA em 01º GRAU**: Oriunda da mencionada ação. 02/03/2020.

- Inscrito na Prefeitura de Maricá, através da matrícula nº. 109.035 e inscrição imobiliária nº. 42894153630216000. Área de 492 m2;

- Débito de Condomínio, no valor de R\$ 25.117,27 (período de dezembro 2020 a fevereiro 2024);

- Oficiado a Prefeitura de Maricá, para informar se há débitos. IPTU 2025, no valor de R\$ 952,02.

- A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter "AD-CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. 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.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º do CPC.

- **Condições de Venda**: O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105**, através do portal eletrônico - site -

www.gustavoleiloeiro.com.br. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema 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).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento será à vista, ou caução de 30% através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário – PIX, sendo os 70% no prazo de 05 dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro. Autorizo, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados e o transporte dos bens móveis ao depósito próprio, mediante a assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visitação deste pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação.

- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado nesta cidade de Niterói, aos 02 dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte cinco. Eu, _____ Víctor Ramos de Paiva Junior, Mat. 01/23593, Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Gabriel Stagi Hossmann – Juiz de Direito.