

1º Juizado Especial Cível de Niterói

Edital de 1º e 2º leilão dos direitos sobre bem imóvel e para intimação de SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliárias Ltda, ZAYD Empreendimentos Imobiliários Ltda, e PROLOTES Participações S.A bem como da credora fiduciária ISEC Securitizadora S/A expedido nos autos do Procedimento Comum Cível, que lhe requer Luiz Octavio Moreira, Processo nº 0003106-61.2020.8.19.0002

A Dra. Claudia Monteiro Albuquerque, Juíza de Direito da 1º Juizado Especial Cível de Niterói, do Estado do São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, JUCERJA através da matrícula nº 311, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 16/10/2026 às 10:20 horas e encerramento do 1º leilão em 19/10/2026 às 10:20 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 16/11/2026 às 10:20 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJRJ para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Terreno e benfeitorias em condomínio fechado sobre o Lote 24, da quadra Z, do Condomínio Solaris Residencial Clube, situado no 3º distrito deste município, com área de utilização exclusiva quadrada de 681,62m², medindo e confrontando: 28,38m pela frente para a Rua 23; divididos em dois segmentos: 7,04 e 21,34; 25,00m pelos fundos

com área desmembrada "3", confrontante do condomínio; 29,00m pelo lado esquerdo com lote 23,00; e 31,04m pelo lado direito com lote 26,27 e 28 quadra S, com fração ideal de 0,003083. Consta no mandado de avaliação que 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. Ônus: Consta na R.2 Alienação Fiduciária em favor de ISEC Securitizadora S/A. Matrícula nº 110.360 do 2º CRI de Marica do Rio de Janeiro.

Avaliação R\$ 310.000,00 (fevereiro/2026)

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente à Leiloeira Oficial.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, §1º do código de processo civil.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; artigo 895 do código de processo civil, "§ 2º, 7º e 8º todos do mesmo artigo e, artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda na busca do maior valor, menor prazo

de pagamento e transparência, poderá o interessado ofertar “Real Time dentro do Auditório Virtual”, valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado, ressaltando que o valor da entrada não poderá ser inferior a 25% do valor do lance ofertado e o prazo não poderá ser superior a 30 parcelas mensais e consecutivos. Devidamente atualizada pelos índices definidos pelo MM. Juiz. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto a data para pagamento das parcelas, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados; exceto os que se enquadrem nos art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil. Será também de inteira responsabilidade do arrematante a juntada de comprovantes de pagamento e outros aos autos. Caberá também ao arrematante as providências necessárias para os pedidos de baixas de restrições junto as Varas respectivas, DETRAN e congêneres.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter “ad corpus”, e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital “por extrato”, afixado e publicado na forma da lei, art. 887, § 2º do CPC. Niterói – RJ, 17/08/2026.