

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 02/6/26.

JUÍZO FEDERAL DA 2ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo nº 5016125-22.2019.4.02.5101, movida por CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF contra ZRC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MAURICIO MATSUO, na forma abaixo:

O Doutor MAURO LUIS ROCHA LOPES, Juiz Federal da 2ª Vara Federal do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 10 (dez) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ZRC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MAURICIO MATSUO, para ciência de que no próximo dia **20 de JULHO de 2026, às 12:00 horas**, no site do leiloeiro, <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na Junta Comercial sob o nº 082, será apregoado e vendido de forma eletrônica (on line) conforme art. 879 inciso II do CPC, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, o bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **22 de JULHO de 2026**, no mesmo horário e local para a realização do segundo Leilão, quando então a venda será feita a quem maior lance oferecer, acima de 50% da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, os imóveis registrados no 2º RGI de Maricá - RJ, matrículas nº 96.212 (unidade 03), nº 96.213 (unidade 04), nº 96.214 (unidade 05), nº 96.216 (unidade 07), nº 96.220 (unidade 11) e nº 96.221 (unidade 12) todos da quadra G, descritos e avaliados no evento 742: Endereço dos Imóveis – **Condomínio Privilege Golf Residencial situado na Estrada do Espriado nº 2.301 – unidades 03, 04, 05, 07, 11 e 12 todos da quadra G – Ponta Negra – Maricá - RJ.** 1) **Rua 05, Lote 03** da quadra G, com 502,81m² - avaliado em R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais); 2) **Rua 07, Lote 04** da quadra G, com 490,00m² - avaliado em R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais); 3) **Rua 07, Lote 05** da quadra G, com 490,00m² - avaliado em R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais); 4) **Rua 4, Lote 07** da quadra G, com 560,42m² - avaliado em R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais); 5) **Rua 4, Lote 11** da quadra G, com 658,05m² - avaliado em R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais); 6) **Rua 10, Lote 12** da quadra G, com 783,99m² - avaliado em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). **Total da Avaliação R\$ 805.000,00 (oitocentos e cinco mil reais). Maricá 08/8/2025. Conforme certidão emitida pelo 2º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 96.212: Imóvel – Rua 05, unidade 03, da quadra G, do “Condomínio Privilege Golfe Residencial”, sito à Estrada do Espriado nº 2.301 – Ponta Negra – Rio de Janeiro, RJ, situado no 2º distrito deste município, com área de 502,81m², medindo de frente 33,77m para a Rua 05; 35,00m de fundos para o lote 04; 6,10m em curva + 4,54m pelo lado direito para a Rua 07 e 20,82m pelo lado esquerdo para o lote 02, com a fração ideal de 0,00477267. Proprietário – ZRC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 10.386.644/0001-13, com sede na Av. Almirante Barroso nº 97 sala 1205 – Centro – RJ. Regº anterior matrícula nº 96.160. AV-1 – Certifico que a presente matrícula foi aberta em atenção ao requerimento de ZRC Empreendimentos imobiliários Ltda, que fica arquivado juntamente com memorial descritivo e planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Maricá – RJ em 02/10/2012; R-2 – Alienação Fiduciária, Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Cédula de Crédito Bancário – giroCaixa Fácil – op 734, CCB nº 734-4749.003.00000345-8, vencimento 18/1/2016, no valor de R\$ 630.000,00. Credora – Caixa Econômica Federal- CEF. Emitente – ZRC Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 10.386.644/0001-13. Avalistas – Mauricio Matsuo, brasileiro, empresário, solteiro, portador da identidade nº 03198235100, Detran, CPF nº 058.105.819-43. AV-3 – Confissão de dívida – o devedor e o avalista ou fiador, confessam-se devedores em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, da quantia de R\$ 487.850,61, apurada nos termos do contrato nº 19.4749.734.00000345-8. Certidão emitida em 25/05/26.**

Conforme certidão emitida pelo 2º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 96.213: Imóvel – Rua 07, unidade 04, da quadra G, do “Condomínio Privilege Golfe Residencial”, sito à Estrada do Espraiado nº 2.301 – Ponta Negra – Rio de Janeiro, RJ, situado no 2º distrito deste município, com área de 490,00m², medindo de frente 14,00m para a Rua 07; 14,00m de fundos para o lote 02; 35,00m pelo lado direito para o lote 05 e 35,00m pelo lado esquerdo para o lote 03, com a fração ideal de 0,00465108. Proprietário – ZRC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº10.386.644/0001-13, com sede na Av. Almirante Barroso nº 97 sala 1205 – Centro – RJ. Regº anterior matrícula nº 96.160. **AV-1 – Certifico que a presente matrícula foi aberta em atenção ao requerimento de ZRC Empreendimentos imobiliários Ltda, que fica arquivado juntamente com memorial descritivo e planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Maricá – RJ em 02/10/2012; **R-2** – Alienação Fiduciária, Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Cédula de Crédito Bancário – giroCaixa Fácil – op 734, CCB nº 734-4749.003.00000345-8, vencimento 18/1/2016, no valor de R\$ 630.000,00. Credora – Caixa Econômica Federal- CEF. Emitente – ZRC Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 10.386.644/0001-13. Avalistas – Mauricio Matsuo, brasileiro, empresário, solteiro, portador da identidade nº 03198235100, Detran, CPF nº 058.105.819-43. **AV-3** – Confissão de dívida – o devedor e o avalista ou fiador, confessam-se devedores em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, da quantia de R\$ 487.850,61, apurada nos termos do contrato nº 19.4749.734.00000345-8. Certidão emitida em 25/05/26.**

Conforme certidão emitida pelo 2º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 96.214: Imóvel – Rua 07, unidade 05, da quadra G, do “Condomínio Privilege Golfe Residencial”, sito à Estrada do Espraiado nº 2.301 – Ponta Negra – Rio de Janeiro, RJ, situado no 2º distrito deste município, com área de 490,00m², medindo de frente 14,00m para a Rua 07; 14,00m de fundos para o lote 02; 35,00m pelo lado direito para os lotes 06, 07 e 08 e 35,00m pelo lado esquerdo para o lote 04, com a fração ideal de 0,00465108. Proprietário – ZRC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº10.386.644/0001-13, com sede na Av. Almirante Barroso nº 97 sala 1205 – Centro – RJ. Regº anterior matrícula nº 96.160. **AV-1 – Certifico que a presente matrícula foi aberta em atenção ao requerimento de ZRC Empreendimentos imobiliários Ltda, que fica arquivado juntamente com memorial descritivo e planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Maricá – RJ em 02/10/2012; **R-2** – Alienação Fiduciária, Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Cédula de Crédito Bancário – giroCaixa Fácil – op 734, CCB nº 734-4749.003.00000345-8, vencimento 18/1/2016, no valor de R\$ 630.000,00. Credora – Caixa Econômica Federal- CEF. Emitente – ZRC Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 10.386.644/0001-13. Avalistas – Mauricio Matsuo, brasileiro, empresário, solteiro, portador da identidade nº 03198235100, Detran, CPF nº 058.105.819-43. **AV-3** – Confissão de dívida – o devedor e o avalista ou fiador, confessam-se devedores em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, da quantia de R\$ 487.850,61, apurada nos termos do contrato nº 19.4749.734.00000345-8. Certidão emitida em 25/05/26.**

Conforme certidão emitida pelo 2º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 96.216: Imóvel – Rua 04, unidade 07, da quadra G, do “Condomínio Privilege Golfe Residencial”, sito à Estrada do Espraiado nº 2.301 – Ponta Negra – Rio de Janeiro, RJ, situado no 2º distrito deste município, com área de 560,42m², medindo de frente 14,10m para a Rua 04; 14,10m de fundos para o lote 05; 39,75m pelo lado direito para o lote 08 e 39,75m pelo lado esquerdo para o lote 06, com a fração ideal de 0,00531950. Proprietário – ZRC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº10.386.644/0001-13, com sede na Av. Almirante Barroso nº 97 sala 1205 – Centro – RJ. Regº anterior matrícula nº 96.160. **AV-1 – Certifico que a presente matrícula foi aberta em atenção ao requerimento de ZRC Empreendimentos imobiliários Ltda, que fica arquivado juntamente com memorial descritivo e planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Maricá – RJ em 02/10/2012; **R-2** – Alienação Fiduciária, Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Cédula de Crédito Bancário – giroCaixa Fácil – op 734, CCB nº 734-4749.003.00000345-8, vencimento 18/1/2016, no valor de R\$ 630.000,00. Credora –**

Caixa Econômica Federal- CEF. Emitente – ZRC Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 10.386.644/0001-13. Avalistas – Mauricio Matsuo, brasileiro, empresário, solteiro, portador da identidade nº 03198235100, Detran, CPF nº 058.105.819-43. **AV-3** – Confissão de dívida – o devedor e o avalista ou fiador, confessam-se devedores em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, da quantia de R\$ 487.850,61, apurada nos termos do contrato nº 19.4749.734.00000345-8. Certidão emitida em 25/05/26. **Conforme certidão emitida pelo 2º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 96.220: Imóvel – Rua 04, unidade 11, da quadra G, do “Condomínio Privilege Golfe Residencial”, sito à Estrada do Espraiado nº 2.301 – Ponta Negra – Rio de Janeiro, RJ, situado no 2º distrito deste município, com área de 658,05m², medindo de frente 6,59m + 6,31m em curva para a Rua 04; 23,38m de fundos para o lote 12; 32,95m + 5,28m em curva pelo lado direito para a Rua 10 e 39,75m pelo lado esquerdo para o lote 10, com a fração ideal de 0,00624621. Proprietário – ZRC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 10.386.644/0001-13, com sede na Av. Almirante Barroso nº 97 sala 1205 – Centro – RJ. Regº anterior matrícula nº 96.160. AV-1** – Certifico que a presente matrícula foi aberta em atenção ao requerimento de ZRC Empreendimentos imobiliários Ltda, que fica arquivado juntamente com memorial descritivo e planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Maricá – RJ em 02/10/2012; **R-2** – Alienação Fiduciária, Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Cédula de Crédito Bancário – giroCaixa Fácil – op 734, CCB nº 734-4749.003.00000345-8, vencimento 18/1/2016, no valor de R\$ 630.000,00. Credora – Caixa Econômica Federal- CEF. Emitente – ZRC Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 10.386.644/0001-13. Avalistas – Mauricio Matsuo, brasileiro, empresário, solteiro, portador da identidade nº 03198235100, Detran, CPF nº 058.105.819-43. **AV-3** – Confissão de dívida – o devedor e o avalista ou fiador, confessam-se devedores em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, da quantia de R\$ 487.850,61, apurada nos termos do contrato nº 19.4749.734.00000345-8. Certidão emitida em 25/05/26. **Conforme certidão emitida pelo 2º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 96.221: Imóvel – Rua 10, unidade 12, da quadra G, do “Condomínio Privilege Golfe Residencial”, sito à Estrada do Espraiado nº 2.301 – Ponta Negra – Rio de Janeiro, RJ, situado no 2º distrito deste município, com área de 783,99m², medindo de frente 15,12m em curva para a Rua 10; 40,00m de fundos para o lote 01; 43,30m pelo lado direito para a área de uso comum I e 23,38m pelo lado esquerdo para o lote 11, com a fração ideal de 0,00744163. Proprietário – ZRC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 10.386.644/0001-13, com sede na Av. Almirante Barroso nº 97 sala 1205 – Centro – RJ. Regº anterior matrícula nº 96.160. AV-1** – Certifico que a presente matrícula foi aberta em atenção ao requerimento de ZRC Empreendimentos imobiliários Ltda, que fica arquivado juntamente com memorial descritivo e planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Maricá – RJ em 02/10/2012; **R-2** – Alienação Fiduciária, Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Cédula de Crédito Bancário – giroCaixa Fácil – op 734, CCB nº 734-4749.003.00000345-8, vencimento 18/1/2016, no valor de R\$ 630.000,00. Credora – Caixa Econômica Federal- CEF. Emitente – ZRC Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 10.386.644/0001-13. Avalistas – Mauricio Matsuo, brasileiro, empresário, solteiro, portador da identidade nº 03198235100, Detran, CPF nº 058.105.819-43. **AV-3** – Confissão de dívida – o devedor e o avalista ou fiador, confessam-se devedores em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, da quantia de R\$ 487.850,61, apurada nos termos do contrato nº 19.4749.734.00000345-8. Certidão emitida em 25/05/26. **Débito da Execução conforme evento 724 em 15/7/25 no valor de R\$ 871.299,09 mais acréscimos legais. DÉBITOS IPTU – Lote 3** – inscrição 125483 – R\$ 773,33 mais acréscimos legais. **Lote 4** – inscrição 125482 – R\$ 640,41 mais acréscimos legais. **Lote 5** – inscrição 125481 – R\$ 753,60 mais acréscimos legais. **Lote 7** – inscrição 125489 – R\$ 712,35 mais acréscimos legais. **Lote 11** – inscrição 142410 – R\$ 901,48 mais acréscimos legais. **Lote 12** – inscrição 142411 – R\$ 961,23 mais acréscimos legais. OBS – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme prevê o Art. 908 do NCPD e do Art. 130, § único do

Código Tributário Nacional. As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, estão anexadas no processo. – Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nestes autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente, **no prazo de 24 horas antes do início do pregão** efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro 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 do CNJ). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuado os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, 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”. Condições do Leilão - A arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de cartório de 1% até o limite permitido por lei. O lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal**, tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal (obtida através do site www.caixa.gov.br) ou através do escritório do leiloeiro e posteriormente 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, DOC, TED OU PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) 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. E para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital, que será publicado através do site de leilões on-line: <https://ricartleiloes.com.br> de acordo com o art. 887 § 2º do NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprimindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos dois dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Kelly Meire Peixoto Menezes, Diretora de Secretaria, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. MAURO LUIS ROCHA LOPES - Juiz Federal.