

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **SPE19 GLOBAL PRÊMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ: 12.156.517/0001-53), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 0800412-50.2024.8.19.0001**, em trâmite na **48ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ**, requerida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL OURO VERDE** (CNPJ: 25.308.937/0001-50).

O Dr. MAURÍCIO NICOLAU JÚNIOR, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCERJ sob nº 346 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Fração ideal de 0,00250654, que corresponderá ao apartamento nº 602 (seiscentos e dois), do Bloco I, do Empreendimento denominado "RESIDENCIAL OURO VERDE", situado na Estrada Frei Orlando, que após concluído receberá o nº 567 (quinhentos e sessenta e sete), no terreno constituído pela Área de Terras, com aproximadamente 12,0 (doze) Hectares, no lugar denominado "SÍTIO SÃO JORGE", em Piratininga, no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita na PMN sob o nº 219.229-2, medindo o terreno no seu todo: 103,00m de frente para a Estrada Frei Orlando, nos fundos, em linha reta acompanhando as vertentes do morro, mede 100,00m, confrontando com terras do Condomínio Jardim Ubá, pelo lado direito com 04 segmentos de reta, mede a saber: 280,00m mais 165,00m confrontando novamente com terras do Condomínio Jardim Ubá e mais 241,30 e 158,60m, respectivamente, confrontando nestas duas últimas metragens até chegar a Estrada Frei Orlando, com terras de Maria da Conceição Araujo Cruz seus herdeiros ou sucessores; pelo lado esquerdo, com três segmentos, mede a saber: o 1º segmento mede: 585,00m confrontando com a área de Ricardo Guilherme Rodrigues da Cunha ou sucessores o 2º segmento mede em curva sinuosa para a direita 230,00m, confrontando com o Córrego do Jacaré e finalmente o 3º e último segmento reto até encontrar novamente a Estrada Frei Orlando, mede: 150,00m confrontando com terras de Antonio Fonseca, seus herdeiros ou sucessores, a dimensão da área de terras em questão é de aproximadamente 137.138,00m², sendo a descrição supra no sentido de quem olha de dentro da área para o logradouro, por onde faz o acesso a propriedade.

Contribuinte nº 0201.0396.0733. Matrícula nº 39.798 do 16º CRI de Niterói/RJ.

BENFEITORIAS: AV.03 / 39.798. Protocolo 144.333. (CONSTRUÇÃO). De acordo com a Certidão nº 341928, expedida em 04/11/2016 pela Prefeitura Municipal de Niterói, constando Planta Aprovada em 25/05/2015, Boletim de Aceite nº 51.111 de 13/09/2016, Petição nº 80/1715/12, foi construído no terreno constituído pela Área de Terras, com aproximadamente 12,0 (doze) Hectares, no lugar denominado "SÍTIO SÃO JORGE", em Piratininga, o Empreendimento denominado "RESIDENCIAL OURO VERDE", com frente para a Estrada Frei Orlando, nº 567 (quinhentos e sessenta e sete), apartamento 602 (seiscentos e dois), do Bloco 01 (um).

ÔNUS: Constam Matrícula nº 39798, conforme **AV.01 (18/12/2013)**, direito real de garantia registrado na matrícula, HIPOTECA - Credor Caixa Econômica Federal, **R.04 (11/12/2025)**, PENHORA EXEQUENDA, **AV.05 (21/05/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0255621-34.2016.8.16.0023.

DÉBITOS: Constam Débitos de IPVA no valor de R\$13.839,00 até 27/07/2026, podendo ou não estar inscritos na dívida ativa do município de Niterói.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 300.000,00 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJRJ), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL - R\$ 35.865,72 (julho/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/09/2026 às 10h10min, e termina em 28/09/2026 às 10h10min; 2ª Praça começa em 28/09/2026 às 10h11min, e termina em 19/10/2026 às 10h10min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/RJ, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC).

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial e encaminhada por esta gestora, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC,

salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) executado(s) SPE19 GLOBAL PRÊMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 31/10/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Rio de Janeiro, 28 de julho de 2026.

MAURÍCIO NICOLAU JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO