

1ª VARA DO TRABALHO DE NITERÓI/RJ

A **Dra. Roberta Lima de Castro**, MM^a. Juíza do Trabalho da 1ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público pela Leiloeira **TASSIANA MENEZES**, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0101368-97.2016.5.01.0241- Ação Trabalhista.

EXEQUENTE: JOSÉ CARLOS CARVALHO, CPF: 457.142.587-20;

EXECUTADOS:

- **FINO PALADAR BUFFET E RESTAURANTE LTDA. ME.**, CNPJ: 17.691.730/0001-89, na pessoa do seu representante legal;
- **JOÃO ANTÔNIO DA SILVA**, CPF: 028.708.034-00;
- **LEIDE JANE PERES VIEIRA**, CPF: 050.633.604-24;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE NITERÓI/RJ;**
- **VALMIR PEREIRA DE OLIVEIRA**, CPF: 019.585.738-09 (coproprietário);
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305.0001-04, na pessoa do seu representante legal (credor fiduciário);
- **CONDOMÍNIO DO EDÍFICIO CENTRAL LIFE**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;

1º LEILÃO: Dia **10/12/2025**, às **15:15hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 450.000,00**, correspondente ao valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Dia **17/12/2025**, às **15:15hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 337.500,00**, correspondente a **75%** do valor da avaliação, aplicando-se a depreciação apenas na fração ideal de propriedade da executada, resguardando a cota-parte do coproprietário alheio, nos termos do art. 843, do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (AV.01) SOBRE A FRAÇÃO IDEAL DE 0,00505 DO TERRENO RESULTANTE DO REMEMBRAMENTO DOS TERRENOS ONDE EXISTIRAM OS PRÉDIOS NOS 360, 362 E 364 E DO TERRENO JUNTO E ANTES DO TERRENO ONDE EXISTIU O PRÉDIO N° 360, TODOS DA RUA BARÃO DO AMAZONAS, medindo 47,30m de frente para a rua Barão do Amazonas; uma linha quebrada com quatro segmentos com 10,22m, mais 8,02m, mais 0,16m, mais 14,84m nos fundos para os n°s 343 e 347 da rua Visconde de Itaboraí; 76,29m do lado direito para o imóvel n° 366 da rua Barão do Amazonas, casas 1 a 5 e casa 8 com entrada pela servidão de acesso n° 111 da rua Marechal Deodoro; uma linha quebrada com seis segmentos com 47,34m, mais 13,26m, mais 7,17m, mais 25,00m, mais 16,95m, mais 3,35m do lado esquerdo para os n°s 342, 340 e 338 da rua Barão do Amazonas, casa 7 com entrada servidão de acesso n° 122 da rua Marquês de Caxias e n°s 329 e 331-A da rua Visconde de Itaboraí, com a área total de 3.359,50m². **DITA FRAÇÃO CORRESPONDE (AV.01) AO APARTAMENTO N. 202 (DUZENTOS E DOIS), DO BLOCO 2 (DOIS) DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CENTRAL LIFE, COM O N.360 (TREZENTOS E SESENTA) DA RUA BARÃO DO AMAZONAS,(AV.02) COM AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS: VARANDA, SALA, CIRCULAÇÃO, 01 QUATRO, 01 SUÍTE, 01 BANHEIRO SOCIAL, 01 BANHEIRO DE SUÍTE, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO.**

Matrícula: 10.874-A do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no ID. 41c2967 dos autos. Consta, na **AV.01, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Caixa Econômica Federal. Não consta dos autos o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária, competindo ao arrematante a apuração junto ao credor fiduciário. **Débitos Condominiais:** a apurar. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE n°: 230.237-0 (AV.02); Em consulta realizada em 13/11/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.908,44. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a taxa de incêndio, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPÓSITÁRIO:** Leide Jane Vieira, executada.

Avaliação: R\$ 450.000,00, em novembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 43.589,08, em março de 2019, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. Débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1º, CPC), os quais ficam a cargo dos interessados em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante, salvo expressa determinação em contrário.

II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.tassianamenezes.com.br (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pela Leiloeira Oficial, **Sra. Tassiana Menezes de Melo**, matriculada na JUCERJA nº 216, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

III - DA DURAÇÃO DO LEILÃO: Os leilões terão duração de 20 minutos após os horários estabelecidos nos tópicos acima. Caso haja lance no certame, o sistema, de forma automática, prorrogará por mais 03 minutos para que haja a possibilidade da disputa.

IV - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: a) À VISTA: Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, em conta judicial na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência nº 2732, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **b) PARCELADO (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para a Leiloeira, no e-mail contato@tassianamenezes.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a

arrematação.

V - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão da Leiloeira será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, por meio de **depósito judicial**, em conta judicial na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência nº 2732. Se houver desistência da arrematação, a comissão será devida à Leiloeira. Se houver acordo após a juntada do edital, é devida a comissão de 2% à Leiloeira sobre o valor acordado, a cargo das partes, a título de compensação pelos trabalhos realizados. Caso haja remição ou cumprimento da obrigação, o devedor que remiu ou cumpriu a obrigação arcará com a comissão de 2% devida à Leiloeira sobre o valor remido ou pago.

VI - FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão da Leiloeira, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VII - CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.tassianamenezes.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

TASSIANA MENEZES

LEILÕES JUDICIAIS

Niterói/RJ, 13 de novembro de 2025.

Dra. Roberta Lima Carvalho,

Juíza Federal