

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS/RJ

A **Dra. Carolina Saud Coutinho**, MMa. Juíza de Direito em exercício na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Duque de Caxias/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: 0019538-21.2008.8.19.0021 - Inventário.

INVENTARIDO: ESPÓLIO DE NEHEMIAS DE SOUZA E SILVA, CPF: 074.654.167-87;

INVENTARIANTE: NEHEMIAS DE SOUZA E SILVA FILHO, CPF: 582.106.877-00 (e herdeiro);

HERDEIROS: NEMILSON DE SOUZA E SILVA, CPF: 766.409.227-20;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE DUQUE DE CAXIAS/RJ;**
- **CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - FUNESBOM;**

1º LEILÃO: Início em **02/09/2026**, às **11:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 510.399,15**, correspondente ao valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJRJ para julho de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

1º LEILÃO: Início em **23/09/2026**, às **11:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 255.199,57**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: RUA OURO PRETO, LOTE DE TERRENO Nº 07, DA QUADRA 81, JARDIM 25 DE AGOSTO. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Lote de terreno urbano nº 07, da quadra 81, medindo 12 metros de frente pela Rua Ouro Preto, igual largura na linha dos fundos, por 30 metros de extensão da frente aos

Estr. Coronel Pedro Correia, 740, sala 1017. Barra, Rio de Janeiro/RJ | Cep 22775090

Tel.: (21) 3281-5222 | e-mail: tassiana@tassianamenezes.com.br

www.tassianamenezes.com.br

fundos por ambos os lados; confrontando pelo lado direto com o lote n. 08, pelo esquerdo com o lote n. 06 e nos fundos com o lote n. 20, todos da transmitente e tem uma área de 360m². Consta da transcrição, a edificação no terreno do **PRÉDIO Nº 105, COM FRENTE PARA A RUA OUTRO PRETO**, edificado no lote de terreno nº 07, da quadra 81, próprio para moradia, contendo quarto e sala taqueados, cozinha, banheiro e varanda na frente.

Consta do auto de avaliação (256-266 dos autos físicos): Há no terreno um total de 3 edificações, uma com 59,00m de área construída, constituída de uma casa com 1 quarto, sala, cozinha e banheiro, localizada ao centro do terreno; outra com 66m de área construída, constituída de uma casa com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda, localizada no fundo do terreno e outra com 67m de área construída, constituída de uma loja com 2 portas grandes, sala, cozinha, banheiro. Localizam-se próximo ao Caxias Shopping.

Transcrição: 12.200 do Cartório do 3º Registro de Imóveis de Duque de Caxias/RJ (antigo 5º Ofício do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Duque de Caxias/RJ).

ÔNUS: A r. decisão que determinou a realização do leilão judicial para venda do bem do espólio encontra-se às fls. 230 dos autos físicos e fls. 483 dos autos eletrônicos. Consta dos autos, fls. 256-266 dos autos físicos, informação sobre edificações no imóvel maior do que a averbada na matrícula. **Eventual regularização dos bens perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTES nº: 1.2.320.014.001; 1.2.320.014.002; 1.2.320.014.003; (fls. 178-180 dos autos físicos); CBMERJ: 1598377-8; 1598378-6; 2660078-3; Em consulta realizada em 08/07/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 38.047,81.

DEPÓSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R\$ 370.000,00, em março de 2021.

Débito da ação: N/A, 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.

III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: a) À VISTA: Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, 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.

IV - 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 **boleto bancário**. Se houver desistência da arrematação, a comissão será devida à Leiloeira. Se houver acordo após a juntada do

edita, é devida a comissão de 2,5% à Leiloeira sobre o valor acordado, a cargo das partes, a título de compensação pelos trabalhos realizados. Caso haja remissão ou cumprimento da obrigação, o devedor que remiu ou cumpriu a obrigação arcará com a comissão de 2,5% devida à Leiloeira sobre o valor remido ou pago.

V - 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.

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

VI - 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 até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Duque de Caxias/RJ, 08 de julho de 2026.

TASSIANA MENEZES

LEILÕES JUDICIAIS

Dra. Carolina Saud Coutinho,

Juíza de Direito

Estr. Coronel Pedro Correia, 740, sala 1017. Barra, Rio de Janeiro/RJ | Cep 22775090

Tel.: (21) 3281-5222 | e-mail: tassiana@tassianamenezes.com.br

www.tassianamenezes.com.br