TASSIANA MENEZES
LEILÕES JUDICIAIS

1ª VARA DO TRABALHO DE NITERÓI/RJ

A **Dra. Roberta Lima Carvalho**, MMa. 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: 0100468-75.2020.5.01.0241 – Ação Trabalhista.
EXEQUENTE: ANA BEATRIZ MUNIZ DE ALMEIDA, CPF: 038.822.067-80;
EXECUTADOS:

- **DERAM CERTO BAR E RESTAURANTE LTDA.,** CNPJ: 32.880.636/0001-61, na pessoa do seu representante legal;
- **VINÍCIUS DA COSTA MIRANDA,** CPF: 107.455.517-18;
- **RODOLFO DE ARAÚJO CORDEIRO,** CPF: 087.692.317-10;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MARICÁ/RJ;**
- **CORPO DE BOMBEIRO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – FUNESBOM;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (credora fiduciária);
- **3ª VARA DO TRABALHO DE NITERÓI/RJ,** autos n. 0100312 81.2020.5.01.0243;
- **5ª VARA DO TRABALHO DE NITERÓI/RJ,** autos n. 0100783 91.2020.5.01.0245; 010030-64.2021.5.01.0245;
- **RAQUEL BRANCO MAGALHÃES,** CPF: 093.918.177-00 (coproprietária);

TASSIANA MENEZES
LEILÕES JUDICIAIS

1° LEILÃO: Dia **03/12/2026**, às **12:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 700.000,00**, correspondente ao valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2° LEILÃO: Dia **10/12/2026**, às **12:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 525.000,00**, correspondente a **75%** do valor de avaliação, aplicando-se o deságio apenas na fração ideal do executado, resguardando a fração ideal do coproprietário alheio, conforme determinado pela r. decisão de ID e nos termos do art. 843, do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.06) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O LOTE 21 DA QUADRA, 310, DO LOTEAMENTO JARDIM ATLÂNTICO, SITUADO NO 3° DISTRITO DESTE MUNICÍPIO, COM ÁREA DE 480,00M2, medindo 12,00m de frente para a Rua 64, 12,00m de fundos para o lote 32; 40,00m pelo lado direito com o lote 22 e 40,00m pelo lado esquerdo com o lote 20. Consta, **NA AV.04, QUE NO IMÓVEL FOI CONSTRUÍDO UMA CASA RESIDENCIAL CONSTITUÍDA DE 01 SALA, 01 SUÍTE, 01 QUARTO, 01 COZINHA, 01 BANHEIRO SOCIAL, ÁREA DE SERVIÇO, CIRCULAÇÃO E VARANDA; PERFAZENDO ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 69,95M2.**

Matrícula: 89.647 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Maricá/RJ.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no Id. 3f10a25 dos autos. Consta no **R.06 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Caixa Econômica Federal. Consta na **AV.10 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0100783-91.2020.5.01.0245, da 5ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ. Consta na **AV.11 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 010030-64.2021.5.01.0245, da 5ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ. Consta dos autos, ID. 1591e6e, **PEDIDO DE RESERVA DE CRÉDITO** derivada dos autos n. 0100312-81.2020.5.01.0243, da 3ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ. Consta dos autos, ID. 2ba2907, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R$ 173.985,74, atualizados até 22/12/2025.

CONTRIBUINTE n°: SQL: 8952/3186/0214 PQL: 123A (ID. 8f7398b); **CBMERJ:** N/C; Consta dos autos, ID. 8f7398b, a informação sobre a existência de **débitos fiscais**

relativos a IPTU no valor total de R$21.109,10, atualizado ate 18/06/2026**. Não foi possível apurar o montante de débito fiscal relativo a taxa de incêndio, sendo ônus do arrematante a verificação junto ao órgão.** **DEPÓSITÁRIO:** Vinicius da Costa Miranda, coexecutado.

Avaliação: R$ 700.000,00, em maio de 2025.

Débito da ação: **R$ 38.879,98, em março de 2023**, 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, 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 corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, **por meio depósito judicial**, conforme orientação a ser dada pela equipe de pós venda da Leiloeira. Em caso de remição a comissão será de 2% sobre o valor da dívida. Havendo acordo entre as partes após a juntada do edital de leilão, a comissão será de 2,5% sobre o valor do acordo.

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.

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.

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.

TASSIANA MENEZES
LEILÕES JUDICIAIS

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.

Niterói/RJ, 03 de novembro de 2026.

Dra. Roberta Lima Carvalho

Juíza Federal