

TASSIANA MENEZES

LEILÕES JUDICIAIS

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA REGIÃO OCEÂNICA DA COMARCA DE NITERÓI/RJ

O **Dr. Rafael de Oliveira Monaco**, MM. Juiz de Direito 2ª Vara Cível do Foro Regional da Região Oceânica da Comarca 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: 0012013-26.2010.8.19.0212 - Despesas condominiais.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO UBA ITACOATIARA, CNPJ: 32.559.981/0001-06, na pessoa do seu representante legal;

EXECUTADO: MAURO DE MACEDO BESSA, CPF: 850.897.617-87;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE NITERÓI/RJ;**
- **GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO;**
- **IMOBILIÁRIA AGN LTDA.**, CNPJ: 29.710.654/0001-90, na pessoa do seu representante legal (proprietária registral);
- **46ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos n. 0304474-50.2011.8.19.0001;
- **4ª VARA FEDERAL DE NITERÓI/RJ**, autos n. 2008.51.02.001657-5;
- **UNIÃO FEDERAL;**

1º LEILÃO: Dia 16/06/2026, às 14:00hs. LANCE MÍNIMO: R\$ 1.733.237,36, correspondente ao valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJRJ para abril de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Dia 23/06/2026, às 14:00hs. LANCE MÍNIMO: R\$ 866.618,68, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

TASSIANA MENEZES

LEILÕES JUDICIAIS

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE A AREA PRIVATIVA Nº 18 (DEZOITO), DA QUADRA 05 (CINCO), COM FRENTE PARA A RUA PARTICULAR 04 (QUATRO), E SUA RESPECTIVA FRAÇÃO IDEAL DE 0,008483, DO PLANO INTEGRADO EM CONDOMÍNIO DENOMINADO "UBÁ ITACOATIARA", SITUADO NA AVENIDA MATHIAS SANDRI Nº 978, NO LUGAR DENOMINADO "SÍTIO FONTE", NO 2º DISTRITO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, INSCRITO NA PMN SOB O Nº 172.851-8,

medindo: 15,00m de frente para a rua particular 04; 16,00m nos fundos, confrontando com a AC.1; por 41,00m pelo lado direito para a A.P.19; e 39,00m pelo lado esquerdo confrontando-se com a A.P.17, com a área total de 611,00m².

Consta do auto de avaliação (fls. 395/424): Residência de dois pavimentos em estrutura de concreto armado, alvenaria de vedação em tijolo cerâmico, telhado aparente em telha de barro e esquadrias em madeira e vidro. O imóvel, embora antigo e necessitando de reformas, está situado em um condomínio fechado com segurança 24 horas por dias e fica próximo à Praia de Itacoatiara. A infraestrutura local inclui abastecimento de água e esgoto, além de acesso a transporte público, mercados, farmácias e restaurantes nas proximidades. Área total edificada: 342m², dividida em garagem coberta para um automóvel, 1º piso: varanda, sala de estar com varanda, uma suíte pequena com closet, um quarto, banheiro social, cozinha, área de serviço sem cobertura, piso cerâmico e banheiros azulejados com box de vidro; 2º piso - acesso externo: sala de estar e jantar conjugadas com cozinha integrada, varanda, uma suíte com closet e varanda, um quarto, banheiro social, área de serviço coberta; área de lazer e edícula: sala com churrasqueira, cozinha, banheiro social, mezanino com um quarto e piscina.

Matrícula: 34.387 do 16º Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição de Niterói/RJ.

ÔNUS: A **PENHORA** encontra-se às fls. 207 dos autos físicos, bem como no **R.04** da matrícula. Consta, na **AV.01**, que o **IMÓVEL É PARTE FOREIRO AO DOMÍNIO DA UNIÃO FEDERAL**. Consta, na **AV.02, SUSPENSÃO DE FORO E LAUDÊMIO**, por determinação dos autos n. 2008.51.02.001657-5, da 4ª Vara Federal de Niterói/RJ, a qual foi concedida antecipação parcial de tutela, para que sejam suspensas todas as cobranças relativas a foro, laudêmio e taxas de ocupação devido pelas ocupações

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

TASSIANA MENEZES

LEILÕES JUDICIAIS

dos imóveis demarcados a partir do processo administrativo consubstanciado pelo Edital n. 001/97, **sendo suspensa a averbação mencionada na AV.01 desta matrícula.** Consta, fls. 228 dos autos físicos, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0304474-50.2011.8.19.0001, da 46ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. **Não foi apresentado pelas partes eventual título de posse.** Consta dos autos, fls. 395/424, informações sobre edificações no imóvel não averbadas na matrícula. Eventual regularização do bem perante o órgão competente é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 172851-8 (fls. 398); CBMERJ: 4807547-7; Em consulta realizada em 14/04/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 245.820,77.

DEPÓSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R\$ 1.660.000,00, em abril de 2025.

Débito da ação: R\$ 577.290,51, em setembro de 2025, 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 edital, 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 remição 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 irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou

TASSIANA MENEZES

LEILÕES JUDICIAIS

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 penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Niterói/RJ, 14 de abril de 2026.

Dr. Rafael de Oliveira Monaco,

Juiz de Direito