

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

A **Dra. Flávia de Azevedo Faria Rezende Chagas**, MMa. Juíza de Direito da 2^a 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: 0036701-90.2016.8.19.0002 - Execução de Título Extrajudicial.

EXEQUENTE: CRISTIANE PEREIRA DUQUE ESTRADA, CPF: 028.952.047-99;

EXECUTADO: ESPÓLIO DE MARISIA VICENTE PITA DE OLIVEIRA, CPF: 954.404.967-34, na pessoa dos seus herdeiros **LUIZ OTÁVIO PITA DE OLIVEIRA**, CPF: 015.061.267-23; **BÁRBARA PITA DE OLIVEIRA**, CPF: 092.620.157-39; **SARAH PITA DE OLIVEIRA**, CPF: 074.684.777-79 e **LUCIANA PITA DE OLIVEIRA**, CPF: 015.066.877-50;

INTERESSADOS:

- **OUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE NITERÓI/RJ;**
- **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SEVILHA**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **ABBADIE MULLINS DE NOSSA SENHORA DE MOTESSERAT DO RIO DE JANEIRO - MOSTEIRO DE SÃO BENTO DO RIO DE JANEIRO**, CNPJ: N.C, na pessoa do seu representante legal; (**senhorio**);
- **LUIZ OTÁVIO PITA DE OLIVEIRA**, CPF: 015.061.267-23 (**herdeiro**);
- **BÁRBARA PITA DE OLIVEIRA**, CPF: 092.620.157-39 (**herdeira**);
- **SARAH PITA DE OLIVEIRA**, CPF: 074.684.777-79 (**herdeira**);
- **LUCIANA PITA DE OLIVEIRA**, CPF: 015.066.877-50 (**herdeira**);
- **1^a VARA DO TRABALHO DE NITERÓI/RJ**, autos n. 0100623-10.2022.5.01.0241;
- **4^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI/RJ**, autos n. 0808586-16.2022.8.19.0002;

1º LEILÃO: Dia **20/02/2026**, às **15:00hs.** **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.202.734,18**, correspondente ao valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/RJ para novembro de 2025. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Dia **27/02/2026**, às **15:00hs.** **LANCE MÍNIMO: R\$ 601.367,09**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem: **DOMINÍO ÚTIL DO APARTAMENTO 1002, COM DIREITO A DUAS VAGAS NA GARAGEM DE N°S 06 E 07, LOCALIZADAS NO PAVIMENTO ELEVADO, COM A ÁREA PRIVATIVA DE 123,39M2, DO EDIFÍCIO "SEVILHA SITUADO À RUA LEMOS CUNHA N° 315**, inscrito na PMN sob o n° 201.456-1, no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município, composto de: sala, vestíbulo, 3 dormitórios, sendo 1 suíte com varanda, closet, copa-cozinha, despensa, banheiro, varanda, quarto de empregada, WC e área de serviço (AV.02), e a correspondente fração ideal de 0,037526 do terreno onde existiu o prédio 315 da rua Lemos Cunha, sendo 0,030970 para apto e 0,003278 para cada garagem, foreiro a Abbadie Mullins de Nossa Senhora de Motesserat do Rio de Janeiro (Mosteiro de São Bento do Rio de Janeiro). medindo 11,00m de largura na frente, a mesma largura nos fundos, por 44,20m de frente a fundos; confrontando na frente com a rua Lemos cunha, por um lado com prédio n 325, do outro lado com o prédio n° 305 de quem de direito e fundos com quem de direito; sendo certo que a confrontação atualizada na linha dos fundos é com o prédio n° 245 da rua Cinco de Julho.

Consta do Laudo de Avaliação (fls. 300/353): O imóvel está localizado em rua asfaltada, muito próxima ao comércio local e dos meios de transportes coletivos. Conta com infraestrutura de água e esgoto. O Edifício Sevilha possui dois apartamentos por andar, playground com salão de festas e academia. Possui piscina e sauna. Área pequena para churrasco. Conta com dois elevadores, porteiro 24 horas. A fachada é nova e as varandas são em vidro e pastilhas.

Matrícula: 22.763 do 9º Ofício de Justiça de Niterói/RJ.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 163 e 591 dos autos, bem como no **R.11** da matrícula. Consta, na **AV.12, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n.

0100623-10.2022.5.01.0241, da 1ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ. Consta, da matrícula, que o imóvel é **FOREIRO** ao Mosteiro de São Bento do Rio de Janeiro. Consta dos autos, fls. 584/586, a informação prestada pelo credor condominial sobre a existência de **débitos condomoniais**, no valor total de R\$92.113,45, atualizados até 31/07/2024, que está sendo objeto de cobrança nos autos n. 0808586-16.2022.8.19.0002, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Niterói/RJ.

CONTRIBUINTE nº: 201.456-1; em pesquisa realizada em 28/11/2025, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 69.767,14. **Débitos de Foro:** Não foi possível apurar a existência de débitos de foro, sendo ônus do arrematante a verificação

DEPÓSTARIO: A executada.

Avaliação: R\$ 900.000,00, em fevereiro de 2020.

Débito da ação: **R\$ 1.213.943,07**, em junho 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 condomoniais (*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](mailto: 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.

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

TASSIANA MENEZES

LEILÕES JUDICIAIS

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, 28 de novembro de 2025.

Dra. Flávia de Azevedo Faria Rezende Chagas

Juíza de Direito