

# TASSIANA MENEZES

## **28ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ**

A **Dra. Fernanda Rosado de Souza**, MMa. Juíza de Direito da 28ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/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: 0194892-37.2019.8.19.0001** - Cumprimento provisório de sentença.

### **EXEQUENTES:**

- **EUQUIMÉIA OLIVEIRA DA SILVA GUERSON**, CPF: 091.562.237-81;
- **RODRIGO LIMA GUERSON**, CPF: 089.129.287-08;

**EXECUTADO: VIVERDE 3 SPE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, CNPJ: 17.910.059/0001-10, na pessoa do seu representante legal;

### **INTERESSADOS:**

- **OUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE RIO DAS OSTRAS/RJ;**
- **CONDOMÍNIO VIVERDE III RIO DAS OSTRAS**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;

**1º LEILÃO:** Dia **03/07/2025**, às **14:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 136.093,33**, correspondente ao valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/RJ para maio de 2025. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO:** Dia **10/07/2025**, às **14:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 68.046,66**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do bem: LOTE DE TERRENO N. 155 (CENTO E CINQUENTA E CINCO), DO LOTEAMENTO DENOMINADO VIVERVE III RIO DAS OSTRAS, SITUADO NA ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS/RJ**, que assim

# TASSIANA MENEZES

se descreve e caracteriza: mede 18,76m de frente para a Rua Circular 1b; 16,40m de fundos confrontando com o lote n. 112; 32,08m do lado esquerdo confrontando com a servidão radial 1; e, 32,18m do lado direito para o lote n. 156, perfazendo uma área de 546,45m<sup>2</sup>.

**Matrícula:** 38.374 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio das Ostras/RJ.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 269 dos autos, bem como no **R.01** da matrícula. Consta dos autos tratar-se de cumprimento provisório de sentença, tendo em vista o trâmite de agravo em recurso especial no STJ. Consta, **AREsp** nº 1834089/RJ, em trâmite. **Despesas condominiais:** a apurar.

**CONTRIBUINTE<sup>1</sup> nº:** 01.6.245.0364.001(fls. 454-457); em pesquisa realizada em 22/05/2025, há **débitos fiscais** relativos ao IPTU no valor total de R\$ 25.798,91. Não foi possível apurar eventuais débitos fiscais relativos à taxa de incêndio, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**DEPÓSTARIO: A executada.**

**Avaliação:** R\$ 124.122,00, em agosto de 2023.

**Débito da ação:** **R\$ 41.360,90**, em agosto de 2024, 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.

---

<sup>1</sup> <https://spe.riodasostras.rj.gov.br/da/debitos.aspx?tributo=11&menu=2>

# TASSIANA MENEZES

**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](http://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

# TASSIANA MENEZES

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](http://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.

Rio de Janeiro, 22 de maio de 2025.

**Dra. Fernanda Rosado de Souza**

Juíza de Direito