

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:

- **OCUPANTE 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

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 546,45m².

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.

CONTRIBUINTE¹ nº: 01.6.245.0364.001(fl. 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.

DEPÓSITÁRIO: 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.

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

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 ARREMATACÃO: **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 exhibir 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 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.

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.

Rio de Janeiro, 22 de maio de 2025.

Dra. Fernanda Rosado de Souza

Juíza de Direito