

## 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 realizada alienação particular pela Leiloeira **TASSIANA MENEZES**, nos termos deste **EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR**, abaixo estabelecidos:

**PROCESSO nº: 0079800-16.2002.5.01.0241** - Ação Trabalhista.

**EXEQUENTE: LUCIANA DOS SANTOS DUTRA DOS SANTOS**, CPF: 096.940.177-93;

### **EXECUTADOS:**

- **ML. FERREIRA CRECHE E JARDIM - ME**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **MARIA LUIZA FERREIRA**, CPF: 004.251.517-35;

### **INTERESSADOS:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE NITERÓI/RJ;**
- **GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO;**

**DO PRAZO PARA PROPOSTAS:** Início em **22/05/2026**, às **11:45hs**, e término em **22/06/2026**, às **11:45hs**. **VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS: R\$ 138.900,00**, correspondente a **50%** o valor da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM: PRÉDIO RESIDENCIAL, NA ESTRADA DA FIGUEIRA, NO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO DESTA MUNICÍPIO, E O RESPECTIVO TERRENO PRÓPRIO CONSTRUÍDO POR DOIS LOTES ANEXADOS** formando uma área de 15,00m de frente, que faz pela Estrada da Figueira, e fundos feitos nas vertentes do morro, onde mede 14,00m e confronta com Nelson Ferreira da Silva, pelos terrenos que foram do Capitão Aureliano Álvares, confrontando, pelo lado direito, com Clarinda Sardinha Moderno, e pelo lado esquerdo, com Lourival da Costa Ribeiro.

**Matrícula: 21.432 do 14º Ofício de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói/RJ.**

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se no ID. 210538a dos autos, bem como na **R.08** da matrícula. Consta, no **AV.07, INDISPONIBILIDADE** derivada destes autos. **CONTRIBUINTE nº: 1096940; CBMERJ:** N/C; Em pesquisa realizada em 30/03/2026, **há débitos fiscais** relativos a IPTU no valor total de R\$ 10.511,91. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos à taxa de incêndio, competindo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**DEPÓSITÁRIO:** A executada, Maria Luiza Ferreira.

**Avaliação:** R\$ 277.800,00, em maio de 2022.

**Débito da ação:** R\$ 13.606,76, em outubro 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 particular. 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 LEILOEIRA:** O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel objeto da alienação particular, 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 as propostas serão ofertadas, sujeitas a posterior apreciação judicial para homologação, e será conduzido pela Leiloeira Oficial, **Sra. Tassiana Menezes de Melo**, matriculada na JUCERJA nº 216, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

**III - DA DURAÇÃO DA ALIENAÇÃO PARTICULAR:** A alienação particular terá um prazo de 30 dias para apresentação de propostas, que deverão ser inseridas no sistema da leiloeira, no portal [www.tassianamenezes.com.br](http://www.tassianamenezes.com.br), que providenciará o

protocolo nos autos, para análise de conveniência e oportunidade pelo Juízo, nos termos do art. 2-A, do Ato Conjunto n. 7/2019.

**IV - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** Não havendo mais lances entre os participantes, na forma do art. 895, §§ 7º e 8º do CPC, c/c o art. 2º-A, §1º do Ato Conjunto 7/2019 deste Tribunal, será declarada vencedora a seguinte proposta:

- a) a de maior valor à vista, respeitado o preço mínimo estabelecido em edital, com preferência para a que tiver sido apresentada primeiro, em caso de empate;
- b) a de maior valor parcelado, respeitado o preço mínimo estabelecido em edital;
- c) em caso de empate entre propostas parceladas de mesmo valor, prevalecerá a que contemplar o menor parcelamento e, persistindo o empate, prevalecerá aquela que tiver sido apresentada primeiro.

**a) À VISTA:** Em caso de proposta vencedora com pagamento à vista, a título de sinal e como garantia, deverá o vencedor efetuar o pagamento de uma primeira parcela de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor da venda direta, além dos 5% de comissão, sobre o valor total da compra, a ser pago ao leiloeiro que intermediar a aquisição com o comprador, mediante guia ou boleto bancário emitido por ocasião da homologação da venda direta, à disposição do Juízo em conta judicial na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência nº 2732, vinculado aos autos do processo.

O valor restante deverá ser pago em 24 (vinte e quatro) horas após a homologação da venda direta, também mediante guia ou boleto bancário emitido por ocasião da homologação da venda direta, à disposição do Juízo em conta judicial na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência nº 2732, vinculado aos autos do processo.

**b) PARCELADO (art. 895, CPC):** Propostas de aquisição parcelada (CPC, art. 895), deverão contemplar pagamento de sinal de pelo menos 25% do valor ofertado, além dos 5% de comissão, sobre o valor total da compra, a ser pago a leiloeira e pagamento do saldo em até 30 vezes, com correção mensal pela variação do IPCA, garantia do parcelamento via caução idônea e observância das normas previstas nos parágrafos 4º e 5º do referido artigo em relação a eventual inadimplemento.

Aquele que desistir da compra, ou não efetuar o depósito do saldo remanescente, perderá o sinal dado em garantia em favor da execução e também a comissão paga a leiloeira. Na hipótese de não efetivação do pagamento pelo vencedor, a

arrematação será outorgada ao segundo colocado, e assim sucessivamente (sem prejuízo de aplicação de penalidade ao licitante que não honrar o lance ofertado)

**V - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO:** A comissão da Leiloeira será de 5% sobre o valor da proposta vencedora, no prazo de 24hs após o encerramento da alienação particular, que **não** está incluído no valor das propostas, por meio de **depósito judicial**, na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência nº 2732, vinculado aos autos do processo. 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% 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% devida à Leiloeira sobre o valor remido ou pago.

**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.

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados na alienação particular 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](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*

# 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, 30 de março de 2026.

**Dra. Roberta Lima Carvalho,**

Juíza Federal