

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ

A **Dra. Adriana Marques dos Santos Laia Franco**, MMa. Juíza de Direito 2ª Vara Cível do Foro da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público pela Leiloeira **TASSIANA MENEZES**, JUCERJA nº 216, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0063106-98.2018.8.19.0001 - Execução de Título Extrajudicial.

EXEQUENTE: JOSÉ RENATO CARNEIRO MONTEIRO BARROS, CPF: 081.976.377-25;

EXECUTADOS:

- **SÉRGIO PAULO DE PAIVA**, CPF: 037.431.157-94;
- **VIVIANE DOS SANTOS PAIVA**, CPF: 073.875.977-58;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO/RJ;**
- **CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - FUNESBOM;**
- **12ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DO FORO DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos n. 0328176-15.2017.8.19.0001;
- **31ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos n. 0100056-37.2016.5.01.0031;
- **27ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos n. 0209651-74.2017.8.19.0001;
- **25ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos n. 0126173-32.2021.8.19.0001;

1ª LEILÃO: Dia **09/10/2026**, às **11:30hs.** **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.843.992,00,**
correspondente ao valor da avaliação atualizada pela Tabela Prática do
TJRJ para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupções ao:

2ª LEILÃO: Dia **16/10/2026**, às **11:30hs.** **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.106.395,20,**
correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO BEM: PRÉDIO DE DOIS PAVIMENTOS SITUADO NA RUA CONDE DE BONFIM, Nº 1148, NA FREGUESIA DO ENGENHO VELHO/RJ, E RESPECTIVO TERRENO medindo 12,00m de frente, 14,50m nos fundos, por 30,00m de extensão; confrontando à direita com o nº 1152, à esquerda com o nº 1144, e nos fundos com o terreno de Borel, Meson Imóveis S.A.

Consta do auto de avaliação (fls. 757-758): No andar térreo há um salão com dois banheiros, cozinha, varanda ainda com mesas, cadeiras e móveis de uma casa de festa. No primeiro andar há um salão com dois banheiros, duas salas reservadas, cozinha e quarto suíte e no terraço uma sala pequena, dois quartos e um banheiro. Imóvel com três pavimentos, incluindo o terraço, com aproximadamente 398m² de área de terreno e cerca de 589m² de área edificada, em bom estado de conservação.

Matrícula: 50.053 do 11º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se nas fls. 380 dos autos, bem como no **R.08** da matrícula. Consta no **R.09 PENHORA** derivada dos autos n. 0328176-15.2017.8.19.0001, da 12ª Vara de Fazenda Pública do Foro da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Consta no **R.10 PENHORA** derivada dos autos n. 0100056-37.2016.5.01.0031, da 31ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta no **R.11 PENHORA** derivada dos autos n. 0209651-74.2017.8.19.0001, 27ª Vara Cível do Foro da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Consta no **R.12 PENHORA** derivada dos autos n. 0126173-32.2021.8.19.0001, 25ª Vara Cível do Foro da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.

CONTRIBUINTE nº: 0160503-9; CBMERJ: 88870-1; Em consulta realizada em 20/08/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 968.110,27. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos à taxa de incêndio inscritos em dívida ativa, competindo ao arrematante a verificação junto ao órgão competente.

DEPÓSITÁRIO: Depositário judicial.

Avaliação: R\$ 1.800.000,00, em março de 2026.

Débito da ação: R\$ 921.544,28, em fevereiro 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.

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 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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro. 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 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.

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

TASSIANA MENEZES

LEILÕES JUDICIAIS

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 até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Rio de Janeiro/RJ, 20 de agosto de 2026.

Dra. Adriana Marques dos Santos Laia Franco,

Juíza de Direito