

## 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: 0001082-24.2010.5.01.0241** - Ação Trabalhista.

**EXEQUENTE: DANIELLA MIRANDA DE CARVALHO**, CPF: 014.100.547-56;

### **EXECUTADOS:**

- **AMME DESIGN E MODULADOS LTDA - EPP**, CNPJ: 05.797.594/0001-27, na pessoa do seu representante legal;
- **JDEO CONS. AUD. E CONT LTDA**, CNPJ: 07.199.405/0001-40, na pessoa do seu representante legal;
- **ADEMIR NUNES**, CPF: 064.507.097-15;
- **ESPÓLIO DE ELIANE DE ABREU NUNES**, CPF: 024.216.297-56, na pessoa do seu inventariante **ADEMIR NUNES**, CPF: 064.507.097-15;
- **ROGERIO LUIZ LIMA FIGUEIRA**, CPF: 304.312.637-97;
- **JORGE DE OLIVEIRA**, CPF: 128.098.297-72;

### **INTERESSADOS:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO/RJ;**
- **CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CBMERJ;**
- **CONDOMÍNIO**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **MARCELO DE ABREU NUNES**, CPF: 001.652.117-09;
- **MARCIO DE ABREU NUNES**, CPF: 020.671.467-00;
- **JOÃO GOMES DA SILVA**, CPF: 072.029.387-15 (**promitente cedente**);
- **MARIA LOPES DOS SANTOS**, CPF: 785.152.467-91 (**promitente cedente**);
- **ANTÔNIO FRANCISCO DOS SANTOS**, CPF: 066.252.407-10 (**promitente cedente**);

# TASSIANA MENEZES

- **MARTINHO BAPTISTA FERREIRA**, CPF: N/C (**proprietário registral**) e sua esposa, **MARIANA DO CARMO BAPTISTA**, CPF: N/C (**proprietário registral**);
- **1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI/RJ**, autos 0051976-84.2013.8.19.0002;
- **4ª VARA DE FAMÍLIA DA REGIONAL DO MÉIER DA COMARCA DA CAPITAL/RJ**, autos n. 0001082-24.2010.5.01.0241;

**DO PRAZO DAS PROPOSTAS:** Início em **05/05/2025**, às **16:00hs**, e término em **05/06/2025**, às **16:00hs**. **VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS:** **R\$150.000,00**, correspondente ao valor da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** **OS DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DA PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS (R.4) QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO N. 101 DA RUA FERREIRA DE ANDRADE N. 932 E A FRAÇÃO IDEAL DE 1/10 DA TOTALIDADE DO TERRENO** que mede 6,30m de frente; 13,80m em curva de esquina da rua Ferreira de Andrade com a Rua "B" (hoje Clapp Filho); 15,00m de largura na linha dos fundos; 21,60m de extensão do lado direito e 30,00m pelo lado esquerdo, confrontando, pelo lado esquerdo com o lote 20 da quadra 5 de João Dias Leal; pelo lado direito, com o lote 18 da quadra 5, de Beatriz Meldan Gomes.

**Matrícula: 16.075 do 1º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ**  
**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se no Id. c717b67 dos autos, bem como na **R.05** da matrícula. Consta da matrícula, título anterior L. 3-AY, fls. 64, n. 45219, que o proprietário, Sr. Martinho Pabtista Ferreira e Mariana do Carmo Baptista, prometeram vender o terreno a Construtora Candelária Ltda, que prometeu ceder à Dorval Berg a fração ideal de 1/10 do terreno, bem como prometeu vender o apt. 101; Consta que o promitente comprador, Dorval Berg, faleceu e os direitos foram partilhados à Amalia Dodde Bergs e Diva Bergs Mendes casada com Antônio Mendes Amaral; Consta, no **R.01**, que as promitentes cessionárias supra prometeram ceder e

transferir os direitos a compra do imóvel a João Gomes da Silva casado com Maria José Lopes Gomes; Consta, no **R.04**, que os promitentes cessionários supra prometeram ceder e transferir os seus direitos a compra do imóvel a Ademir Nunes e sua esposa Eliane de Abreu Nunes, os executados. Consta, no **R.07, PENHORA**, derivada dos autos 0051976-84.2013.8.19.0002, do 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói. Consta, **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio de Eliane de Abreu Nunes, autos n. 0001082-24.2010.5.01.0241, em trâmite na 4ª Vara de Família da Regional do Méier da Comarca da Capital/RJ. **É ônus e responsabilidade do arrematante a regularização do bem perante os órgãos competentes.** **Débito**

**Condominial: N/C;** Não foi possível a apuração da existência de débitos condominiais em favor do imóvel, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente perante o condomínio.

**CONTRIBUINTE nº:** N/C; Não foi possível a apuração da existência de débitos fiscais em favor do imóvel, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

**DEPÓSITÁRIO:** Ademir Nunes, coexecutado.

**Avaliação:** R\$ 150.000,00, em setembro de 2022.

**Débito da ação: R\$ 365.659,51**, 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 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 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 nº 0222700-46.2007.5.01.0241.

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 nº 0222700-46.2007.5.01.0241.

**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 hipoteca do próprio bem 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 nº 0222700-46.2007.5.01.0241. 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.

**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.

# TASSIANA MENEZES

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.

Niterói, 26 de março de 2025.

**Dra. Roberta Lima Carvalho,**

Juíza Federal