

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: 0100468-75.2020.5.01.0241 - Ação Trabalhista.

EXEQUENTE: ANA BEATRIZ MUNIZ DE ALMEIDA, CPF: 038.822.067-80;

EXECUTADOS:

- **DERAM CERTO BAR E RESTAURANTE LTDA**, CNPJ: 32.880.636/0001-61, na pessoa do seu representante legal;
- **VINÍCIUS DA COSTA MIRANDA**, CPF: 107.455.517-18;
- **RODOLFO DE ARAÚJO CORDEIRO**, CPF: 087.692.317-10;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MARICÁ/RJ;**
- **CORPO DE BOMBEIRO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - FUNESBOM;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (credora fiduciária);
- **3ª VARA DO TRABALHO DE NITERÓI/RJ**, autos n. 0100312-81.2020.5.01.0243;
- **5ª VARA DO TRABALHO DE NITERÓI/RJ**, autos n. 0100783-91.2020.5.01.0245; 010030-64.2021.5.01.0245;

DO PRAZO PARA PROPOSTAS: Início em **01/07/2026**, às **11:00hs**, e término em **31/08/2026**, às **11:00hs**. **VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS: R\$ 420.000,00**, correspondente a **60%** o valor da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.06) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O LOTE 21 DA QUADRA

**310, DO LOTEAMENTO JARDIM ATLÂNTICO, SITUADO NO 3º DISTRITO DESTA
MUNICÍPIO, COM ÁREA DE 480,00M2**, medindo 12,00m de frente para a Rua 64,
12,00m de fundos para o lote 32; 40,00m pelo lado direito com o lote 22 e 40,00m
pelo lado esquerdo com o lote 20. Consta, **NA AV.04, QUE NO IMÓVEL FOI
CONSTRUÍDO UMA CASA RESIDENCIAL CONSTITUÍDA DE 01 SALA, 01 SUÍTE,
01 QUARTO, 01 COZINHA, 01 BANHEIRO SOCIAL, ÁREA DE SERVIÇO,
CIRCULAÇÃO E VARANDA; PERFAZENDO ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE
69,95M2.**

Matrícula: 89.647 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Maricá/RJ.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no Id. 3f10a25 dos autos. Consta, no **R.06, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Caixa Econômica Federal. Consta, na **AV.09, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0100783-91.2020.5.01.0245, da 5ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ. Consta, na **AV.10, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 010030-64.2021.5.01.0245, da 5ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ. Consta dos autos, ID. 1591e6e, **PEDIDO DE RESERVA DE CRÉDITO** derivada dos autos n. 0100312-81.2020.5.01.0243, da 3ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ. Consta dos autos, ID. 2ba2907, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 170.026,90, atualizados até 22/12/2025.

CONTRIBUINTE nº: N/C; CBMERJ: N/C; N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente.

DEPÓSITÁRIO: Vinicius da Costa Miranda, coexecutado.

Avaliação: R\$ 700.000,00, em maio de 2025.

Débito da ação: R\$ 38.879,98, em março de 2023 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 (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 60 dias para apresentação de propostas**, que deverão ser inseridas no sistema da leiloeira, no portal www.tassianamenezes.com.br, que providenciará o protocolo nos autos, para análise de conveniência 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.

TASSIANA MENEZES

LEILÕES JUDICIAIS

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados na alienação particular são irrevogáveis e irretroatáveis, 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.

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/RJ, 19 de maio de 2026.

Dra. Roberta Lima Carvalho,

Juíza Federal