

TASSIANA MENEZES

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITABORAÍ/RJ

A **Dra. Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera**, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itaboraí/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: 0009314-86.2006.8.19.0023- Cumprimento de Sentença.

EXEQUENTES:

- **ARNALDO SILVA COSTA**, CPF: 967.334.467-15;
- **MARIA CRISTINA DOS SANTOS COSTA**, CPF: 074.618.407-7;

EXECUTADO: L2RJ INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ: 03.862.825/0001-03, na pessoa do seu representante legal;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE ITABORAÍ/RJ;**
- **CONDOMÍNIO VILA DAS MANGUEIRAS II**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITABORAÍ/RJ**, autos nº 0009317-41.2006.8.19.0023.

1º LEILÃO: Dia **01/10/2024**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 104.717,39**, correspondente ao valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/RJ para agosto de 2024. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Dia **08/10/2024**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 52.358,69**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO BEM: **CASA Nº 94, DE USO RESIDENCIAL, DE PRIMEIRA CATEGORIA, COM A ÁREA CONSTRUÍDA DE 54,46MS²**, encontrando-se na

TASSIANA MENEZES

Prefeitura de Itaboraí, cadastrado sob nº 163692-001, inscrição predial nº 45.964, superfície de 178,78ms², apresentado o termo de habite-se de nº 264/2004, expedido pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, averbado desde 14/07/2008, edificada na UNIDADE 94, integrante do CONDOMÍNIO VILA DAS MANGUEIRAS II, com a correspondente Fração ideal de 0,00936 avos do terreno, coisas e partes comuns, da área de terras resultante do remembramento dos lotes nºs 17 e 18 da quadra "B" e uma área de terras resultante do remembramento dos lotes nºs 14, 15 e 16 da quadra "B" todos do loteamento Granjas Tingidor, com a superfície de 18.865,00m², designada por Área Remembrada "B" do loteamento Granjas Tingidor, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: 94,00m de frente para a Rua Adalberto Moraes (antiga Rua 04); 86,00m nos fundos confrontando com a Rua "6" e mais 20,50m em linha curva entre as Ruas "6" e "3"; 170,00m do lado direito confrontando com a Rua "3"; e 190,00m do lado esquerdo confrontando com os lotes nºs 13, 21 e 19 todos da quadra "B" do loteamento Granjas Tingidor. Área de utilização exclusiva (Privativa) 125,05m², medindo 6,10m pela frente com Rua Delta; 6,10m pelos fundos com a unidade identificada por fração 25; 20,50m pelo lado direito com a unidade identificada por fração 96; e 20,50m pelo lado esquerdo com a unidade identificada por fração 92. Encontrando-se o Memorial de Incorporação de Condomínio, arquivado sob protocolo nº 52.891 e registrado sob o nº 02, na matrícula nº 26.301 - ficha 001, em 16/01/2002, e a revalidação da Incorporação arquivada sob o protocolo nº 63.204 e registrada sob nº 04, em 04/01/2008, na mesma matrícula nº 26.301 - fichas, nos termos da Lei nº 4.591/64, regulamentada pelo Decreto nº 55.815/65 e alterada pela Lei nº 4.864/65.

Consta do Laudo de Avaliação (fls. 393): Casa composta por 2(dois) quartos, sala, cozinha, banheiro, garagem. Trata-se de local com calçamento, esgoto e iluminação.

Matrícula: 55.744 do Cartório do 2º Ofício de Justiça da Primeira Circunscrição de Itaboraí/RJ.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 367 dos autos, bem como no **R.04** da matrícula. Consta, no **R.02, PENHORA** derivada dos autos nº 0009317-41.2006.8.19.0023, da 1ª Vara Cível da Comarca de Itaboraí/RJ. **Débitos**

condominiais: a apurar, sendo ônus do arrematante a verificação perante o credor condominial.

CONTRIBUINTE¹ nº: 163692-001; em pesquisa realizada em 27/08/2024, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 773,51, para o exercício de 2024. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a outros exercícios e/ou inscritos em dívida ativa, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPÓSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 100.000,00, em dezembro de 2023.

Débito da ação: R\$ 90.334,35, 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

¹ <https://itaborai.supernova.com.br:8443/PortalTributario-web/iptu/emitirIptuViaSegunda.xhtml>

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 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.

TASSIANA MENEZES

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.

Itaboraí, 28 de agosto de 2024.

Dra. Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera

Juíza de Direito