

# TASSIANA MENEZES

## 25ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DA CAPITAL/RJ

A **Dra. Paula Feteira Soares**, MMa. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível da Comarca da Capital/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: 0084415-89.1992.8.19.0001** - Execução de Título Extrajudicial.

**EXEQUENTE: M. J. R. T. D.**, CPF: \*\*\*.\*\*\*.307-91;

### **EXECUTADOS:**

- **N. DE L. B. N.**, CPF: \*\*\*.\*\*\*.388/49;
- **V. G. N.**, CPF: \*\*\*.\*\*\*.318-15;

### **INTERESSADOS:**

- **PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO;**
- **EDIFÍCIO SITUADO NA RUA ÁLVARO DIAS, N. 95, ILHA DO GOVERNADOR, RIO DE JANEIRO/RJ;**

**1º LEILÃO:** Dia **12/03/2025**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.813.529,62**, correspondente ao valor da avaliação atualizada pela Tabela do TJRJ para novembro de 2024. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO:** Dia **24/03/2025**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 906.764,81**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

**DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO 203 DO EDIFÍCIO SITUADO NA RUA ÁLVARO DIAS NO 95, COM DIREITO A 4 VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS DE PASSEIO NO LOCAL PARA TANTO DESTINADO, E SUA CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DE 268.27/1.902,39 DO TERRENO NA FREGUESIA DE N. S. DA AJUDA, DESTA CIDADE**, que mede: de frente 45,00m, nos

# TASSIANA MENEZES

fundos- 25,80m mais 2,90m aprofundando o terreno, mais 18,50m alargando o terreno, do lado direito mede 29,30m e do lado esquerdo 46,80m, confrontando nos fundos com o lote I do PA 36575, que faz frente para a Rua Itua, a direita confronta com o prédio no 1796, da Rua Itua e à esquerda com a de nº 197 da Rua Alvaro - Dias.

**Consta do Laudo de Avaliação (fls. 314/315):** O objeto da avaliação é um apartamento, que se encontra localizado á rua Álvaro Dias, nº 95, aptº 203, no Jardim Guanabara, que fica de frente e afastado do alinhamento da via pública, em prédio murado com grades, com portão de entrada controlado por interfone e portaria com porta de vidro também controlada por interfone. O referido prédio tem 26 anos, com revestimento em cerâmica, construído em área nobre da Ilha do Governador, próximo a comércio, restaurantes, condução e ao late Clube Jardim Guanabara; apresentando em sua área comum um salão de festas, sauna, sistema de alarme e câmeras e quatro vagas na garagem. O imóvel possui uma área de 268m<sup>2</sup>, constituído por salão com três ambientes, quatro suítes, varanda; copa/cozinha, sala de música, dependências completas, apresentando problemas no encanamento.

**Matrícula: 85.469 do 11º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.**

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 296 dos autos físicos, bem como no **R.05** da matrícula. Consta, na **AV. 02, DIREITOS ESPECIAIS** expressamente assegurado o direito de uso, gozo e fruição, em caráter perpetuo da área de laje e telhado que é superior ao apartamento 302, exceto a casa de maquinas, caixa agua, escada de acesso e ventilação da casa de bomba, podendo seu proprietário proceder as obras de modificações, ampliações ou acréscimos nessas áreas disponíveis, com a finalidade principal de constituir em área adicional de lazer de cada uma das ditas unidades, sendo vedado, edificações e tudo as suas expensas e desde que não afetem a solidez ou segurança do prédio, não modifiquem a fachada, bem como impeçam o livre acesso as partes de uso comum, sendo certas que essas obras deverão ter o prévio e expreso consentimento da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, através do Departamento de Edificações; tratando-se de direito de uso, ainda que em caráter perpetuo, os acréscimos ou ampliações porventura construídos, não poderão de qualquer forma ou em qualquer tempo, constituírem propriedades autônomas independentes, ficando essas benfeitorias incorporadas as unidades que

# TASSIANA MENEZES

se ligarem, os direitos consubstanciados anteriormente não poderão sofrer nenhuma restrição do condomínio do prédio. **Débitos condominiais:** a apurar, sendo ônus do arrematante a verificação perante o condomínio.

**CONTRIBUINTE nº:** 1873570-4; em pesquisa realizada em 13/11/2024, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 46.777,49. **DEPÓSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 1.200.000,00, em junho de 2016.

**Débito da ação:** **R\$427.895,02**, 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. 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. Conforme determinação de fls. dos autos: "O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU, taxa de incêndio e condomínio, desde que o preço comporte seu pagamento integral, atendendo-se ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN."

**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), e será conduzido pela Leiloeira Oficial, **Sra. Tassiana Menezes de Melo**, matriculada na JUCERJA nº 216, na MODALIDADE HÍBRIDA, sendo permitido lances online no portal [www.tassianamenezes.com.br](http://www.tassianamenezes.com.br) e presencialmente, no átrio do Fórum da Capital, ou outro local designado pelo Juízo.

**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

# TASSIANA MENEZES

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](mailto: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 exibir 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 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.

**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](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.

Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2024.

**Dra. Paula Feteira Soares**

Juíza de Direito