

LEILÃO UNIFICADO

CAEX - COORDENADORIA DE APOIO À EXECUÇÃO

SELJUD - SEÇÃO DE GERENCIAMENTO DO LEILÃO

JUDICIAL TRT 1ª REGIÃO

EDITAL DE 1º e 2º Leilões e Intimação, com prazo de 20 (vinte) dias, extraídos dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial que SELMA REGINA DA SILVA AUGUSTO, CPF: 015.923.147-75 (Adv. DIEGO ALVES DE CARVALHO, OAB/RJ 114.314) move a REENCONTRO OBRAS SOCIAIS E EDUCACIONAIS – CNPJ: 29.867.538/0001-80, RONALDO BREDER ROCHA – CPF: 023.282.081-34, ELIAS MARQUES BARRETO – CPF: 035.515.807-82 (Adv. HAROLDO FERREIRA DE AZEVEDO, OAB/RJ 25.586), ELIZABETH SOUZA DE FARIA – CPF: 919.855.287-20, ESPÓLIO DE JAIRÓ EPAMINONDAS BREDER ROCHA (Advs. ARTHUR ALVIM DOS REIS SARAIVA, OAB/RJ 198.757 e MARCIA ADRIANA DE OLIVEIRA SILVA, OAB/RJ 140626). TERCEIROS INTERESSADOS: ESPÓLIO DE MARCIA JANSON NEY ROCHA – CPF: 490.905.777-34 (Advs. ARTHUR ALVIM DOS REIS SARAIVA, OAB/RJ 198.757 e MARCIA ADRIANA DE OLIVEIRA SILVA, OAB/RJ 140626), REGISTRO DE IMÓVEIS DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI e 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NITERÓI, Processo nº ATOrd 0067100-43.2009.5.01.0247, na forma abaixo.

O Dr. IGOR FONSECA RODRIGUES, Juiz Gestor de Centralização junto à CAEX – Coordenadoria de Apoio à Execução do TRT 1ª Região, FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, virem ou dele tomarem conhecimento, especialmente ao devedor, na pessoa de seu representante legal, que o Primeiro Leilão do(s) bem(ns) penhorado(s) nestes autos terá início às **11:00h do dia 15 setembro de 2026, encerrando-se às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no intervalo dos dias suso mencionados, será dado imediato prosseguimento ao 2º Leilão Público. O Segundo Leilão Público será realizado ininterruptamente, iniciando-se às **14:00h do dia 15 de setembro de 2026 e se prorrogará até o dia 16 de setembro de 2026, às 14:00h, para lances não inferiores a 40% (quarenta por cento) da avaliação**, vendendo-se o bem pelo maior valor auferido, nos termos do art. 891, parágrafo único do CPC, c/c art. 888 da CLT, que será objeto de análise pelo Juízo da execução. O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do site **www.depaulaonline.com.br**, onde os interessados deverão se cadastrar uma única vez, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, para, a partir do cadastro, com o uso do seu login e senha pessoal e intransferível, utilizar a plataforma de Lances Eletrônicos. Os Leilões Públicos serão conduzidos pelo Leiloeiro Público Oficial **LUIZ TENORIO DE PAULA, Matriculado** na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o número 19, com endereço físico na Rua da Assembleia, nº 93, gr. 1104, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP: 20011-001. E-mail de contato: **depaula@depaulaonline.com.br**, Telefone de contato: (21) 25240545 / (21) 99954-2464. Bem a ser leilado, conforme Auto de Penhora e Avaliação de a2a7d20, designado como **IMÓVEL: Sala comercial nº 2504 – A (dois mil quinhentos e quatro – A), do Edifício Seller Center, situado na Rua da Conceição, nº 188, Centro, Niterói – RJ** e a correspondente fração ideal de 6089/3855218 do respectivo terreno, confrontando na frente com a Rua Conceição, pelo lado direito, fundos e lado esquerdo, sucessivamente com os imóveis da Rua da Conceição nºs 200, 202, 204, 206, 208, 210 e 212, com a Confraria Nossa Senhora da

Conceição, com a Rua Moacyr Padilha, parte do prédio nº 177 da Rua Moacyr Padilha, parte dos fundos dos imóveis da Confraria Nossa Senhora da Conceição, que dão frente para a Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, fundos de diversos imóveis da Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, fundos e do lado direito com o imóvel 184, da Rua da Conceição, onde está construído o edifício Monte Libano. **Imóvel fechado e desocupado**, visualizado pelo OJA a partir da porta da sala, possuindo estrutura parte em madeira e parte em vidro claro, sendo que a parte visualizada se encontra com as paredes em estado razoável e o piso em aparente porcelanato, em tom claro e em bom estado. Imóvel inserido numa torre de salas comerciais, com estacionamento rotativo para visitantes, além de garagem privativa para várias unidades, prédio este localizado sobre um decadente centro comercial de nome “Niterói Shopping”, próximo aos fóruns, estação das barcas, terminal rodoviário municipal, Prefeitura, Plaza Shopping e amplo comércio. **Com uma vaga de garagem**, localizada no quarto pavimento do prédio (vaga nº 29 do pavimento de nome G1), com a **fração ideal de 2049/3855218** do respectivo terreno. Com área privativa e tributável, constante no IPTU do imóvel, de 60m². **Descrito na matrícula nº 12.052 do cartório do 18º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói.** AVALIAÇÃO: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). O imóvel será alienado pela totalidade (100%), por tratar-se de bem indivisível. Cientes sobre as penhoras, indisponibilidades e arrolamentos existentes, nos termos do artigo 886 VI do CPC, conforme certidão do registro de imóveis disponibilizada nos autos, id e56648b e no site do leiloeiro. O Leilão será procedido na forma do Artigo 122 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho, que prevê que o adquirente estará isento dos débitos tributários cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse dos bens e direitos adquiridos judicialmente, por meio de leilão judicial ou iniciativa particular, estejam inscritos, ou não, na dívida ativa, bem como dos débitos não tributários de natureza *propter rem* relativos ao referido bem, que se sub-rogarão no preço da aquisição. E ainda, pelo parágrafo único do artigo 130 do CTN (pacificado pelo Tema 1134 - STJ) e do § 1º do Artigo 908 do CPC, por ser a arrematação em Hasta Pública modalidade de Aquisição Originária, não se imputando ao eventual Arrematante responsabilidade por débitos tributários anteriores à arrematação. Tais débitos serão sub-rogados no preço da alienação, obedecidas as preferências legais. Os créditos Trabalhistas terão prioridade sobre qualquer outro, na forma do artigo 186 do CTN. Os débitos que venham a ser apurados serão informados nos autos e no site do leiloeiro antes do início do leilão.

ARREMATACÃO: à vista, a título de sinal e como garantia, no ato do acerto de contas do leilão judicial, uma primeira parcela de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor do lance, além dos 5% de comissão do Leiloeiro (na forma do Artigo 903 § 5º III c/c Parágrafo Único do Artigo 24 do Dec. Lei 21.981/32). O valor restante deverá ser pago em 24 (vinte e quatro) horas após o leilão, diretamente na agência bancária autorizada, mediante guia ou boleto bancário emitido por ocasião do leilão. Não será devida nenhuma remuneração ou indenização ao leiloeiro, em caso de acordo ou pagamento do débito após a publicação do edital, mas antes da realização do leilão judicial, salvo despesas de armazenagem. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação judicial, o leiloeiro fará jus à comissão prevista acima. O credor que não adjudicar os bens constritos perante o juízo da execução antes da publicação do edital, só poderá adquiri-los em leilão judicial unificado na condição de arrematante, com preferência na hipótese de igualar o maior lance, respondendo, porém, pelo pagamento da

comissão ao leiloeiro, já que assume a condição de arrematante.

PARCELAMENTO: Em se tratando de bem imóvel, fica permitido o pagamento de forma parcelada, observando-se as disposições da Resolução nº 236 do CNJ, do artigo 895 do CPC e do Ato Conjunto nº 07/2019, desde que o licitante interessado em adquirir o bem no leilão judicial em prestações ofereça lance diretamente no sítio do leiloeiro, com esta opção, atendendo às seguintes condições: **1)** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. A plataforma do leiloeiro deverá bloquear a oferta de lances parcelados a partir da oferta de um lance à vista, podendo o lançador alterar a modalidade durante a disputa e retroagir ao valor mínimo inicial; **2)** O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor; **3)** Oferta de sinal de pelo menos 25 (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo restante, parcelado em até 30 (trinta) meses. As parcelas serão corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou por outro que venha a substituí-lo; **4)** O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel; **5)** No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. **6)** O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

PENALIDADES: Aquele que desistir da arrematação, ressalvadas as hipóteses dos artigos 775 e 903, §5º, do Código de Processo Civil, ou não efetuar o depósito do saldo do valor ofertado, perderá o sinal dado em garantia, bem como a comissão paga ao leiloeiro e ficará proibido de licitar em leilões judiciais.

Não efetuado o depósito do sinal do valor da arrematação, o responsável pelo leilão comunicará imediatamente o fato ao Juízo da Execução, informando também os lances precedentes, para que seus ofertantes possam exercer o direito de opção. O lançador inadimplente será multado em 20% do valor do lance por ato atentatório à dignidade do juízo, sendo o valor reversível à execução e ficará proibido de licitar em leilões judiciais.

DOS BENS: Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, podendo haver a exclusão de bens do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação, observando-se as regras da CLT; do CPC; e da Resolução 236/2016 do CNJ.

OFERTA DE LANCES: Nos termos do art. 22 da Res. nº 236 do CNJ, a fim de evitar qualquer tipo de intervenção humana, e, atendendo ao princípio da publicidade relativa ao certame, dando visibilidade em tempo real aos participantes, somente será aceita a oferta de lances diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), em substituição à previsão constante do art. 895 do CPC quanto à apresentação de propostas por escrito em casos de parcelamento.

PRORROGAÇÃO: Quanto à prorrogação do prazo para os lances, adota-se a previsão constante do Art. 21. da Res. Nº 236 do CNJ, “Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o

horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.”, **entendendo-se por termo final, cada prorrogação sucessiva, sempre em múltiplos de 3, a partir do encerramento, e não a partir do lance** (exemplo de leilão encerrando às 14:00h, prorrogações às 14:03h, 14:06h, 14:09h, 14:12h...).

PREFERÊNCIA: O exercício do direito de preferência deverá ser requerido junto ao leiloeiro, conforme orientações constantes do seu sítio eletrônico, informado no edital. Para participação no leilão, deverá o interessado efetivar os lances no site do leiloeiro, tendo preferência no caso de empate.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Os efeitos da arrematação no caso de alienação fiduciária, serão apreciados e decididos pelo Juízo de origem.

TRANSFERÊNCIA: Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor, devendo o mesmo diligenciar quanto ao levantamento das restrições que recaem sobre o imóvel.

DÚVIDAS E INFORMAÇÕES: Endereço eletrônico do leiloeiro: www.depaulaonline.com.br

HOMOLOGAÇÃO: A documentação do leilão, a ser providenciada pelo leiloeiro, e eventuais manifestações deverão ser remetidos para análise ao juízo da Caex. Havendo homologação da arrematação o resultado será remetido à respectiva vara de origem para anexação aos autos, que será responsável por intimar as partes, e julgar os incidentes anteriores e posteriores ao leilão, conforme previsão constante do Ato Conjunto 07/2019. CAEX – Coordenadoria de Apoio à Execução: 2380-6875 E-mail: leilaounificado@trt1.jus.br.

Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. E, para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente Edital, que será publicado no Diário de Justiça Eletrônico Nacional - DJEN. Caso o executado(s), cônjuge, coproprietário, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, credores do imóvel, usufrutuários, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário, com penhora anteriormente averbada, promitente comprador, vendedor ou terceiros interessados não sejam intimados por outra forma legal, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889, § único do CPC.

Qualquer que seja a modalidade de leilão, nos termos do art. 903, CPC, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que embargos do executado venham a ser julgados procedentes ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Eu, Marcio Vianna Antunes, Coordenador, mandei digitar e subscrevo. IGOR FONSECA RODRIGUES Juiz Gestor de Centralização.