

**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 Trabalhista que ELAIR DE OLIVEIRA - CPF: 675.896.007-25 (Adv. GUILHERME PACHECO LUTZ - OAB/RJ 81.184 e FABRÍCIO RODRIGUES - OAB/RJ 119272) move a FRIFRANGOS RESTAURANTE LTDA - CNPJ: 00.990.255/0001-49, ZILEY BRAVO COELHO - CPF: 830.726.756-00, ANTONIO PINTO COELHO - CPF: 011.836.996-20 (representados por Adv: Jeanne Sias Faria - OAB/RJ 177.706). Terceiros Interessados: RICARDO CORREA BARBOSA - CPF: 010.057.337-16 (Adv. Joao Francisco Gonçalves De Andrade - OAB/RJ 239.766) e FERNANDA BRAVO COELHO BARBOSA- CPF: 820.142.996-68. Processo ATOOrd 0100253-67.2017.5.01.0512, 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 16 Setembro de 2025, 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 16 de Setembro de 2025 e se prorrogará até o dia 17 de Setembro de 2025 às 14:00h, para lances não inferiores a R\$ R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), conforme determinado no despacho de id fe1d111**, 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.edgarcarvalholeiloeiro.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 **Edgar de Carvalho Júnior**, Matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o número 032, com endereço físico na Av. Treze de Maio, nº 47, 912, Centro, Rio de Janeiro/RJ, e-mail de contato: edgardecarvalholeiloeiro@gmail.com, telefone de contato: 21 2240-7858. Bem(ns) a ser(em) leiloado(s), conforme Auto de Penhora e Avaliação de **Id 52cfac8**, designado como **IMÓVEL:**

1 – Imóvel consistente do apartamento de nº 01 do “Edifício Master”,

situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal de 73,85/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$407.654,76; Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 17991.

2 – Imóvel consistente do apartamento de nº 02 do “Edifício Master”, situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal de 73,85/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$ 407.654,76; Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 17992.

3 – Imóvel consistente do apartamento de nº 03 do “Edifício Master”, situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal de 73,85/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$ 407.654,76; Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 17993.

4 – Imóvel consistente do apartamento de nº 04 do “Edifício Master”, situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal de 73,85/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$ 407.654,76; Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 17994.

5 – Imóvel consistente da sala de nº 01 do “Edifício Master”, situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal de 24,60/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$ 148.238,10; Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 17995.

6 – Imóvel consistente da sala de nº 02 do “Edifício Master”, situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal de 24,60/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$ 148.238,10; Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 17996.

7 – Imóvel consistente da sala de nº 03 do “Edifício Master”, situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal de 24,60/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$ 148.238,10; Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 17997.

8 – Imóvel consistente da sala de nº 04 do “Edifício Master”, situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal

de 24,60/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$ 148.238,10; Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 17998.

9 – Imóvel consistente da sala de nº 05 do “Edifício Master”, situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal de 24,60/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$ 148.238,10; Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 17999.

10 – Imóvel consistente da sala de nº 06 do “Edifício Master”, situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal de Documento assinado eletronicamente por FABIO PIRES BENTO, em 18/05/2025, às 10:49:05 - 52cfac8 Fls.: 725 24,60/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$ 148.238,10; Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 18000.

11 – Imóvel consistente da sala de nº 07 do “Edifício Master”, situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal de 24,60/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$ 148.238,10; Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 18001.

12 – Imóvel consistente da sala de nº 08 do “Edifício Master”, situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal de 24,60/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$ 148.238,10; Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 18002.

13 – Imóvel consistente da sala de nº 09 do “Edifício Master”, situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal de 24,60/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$ 148.238,10; Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 18003.

14 – Imóvel consistente da sala de nº 10 do “Edifício Master”, situado na Rua General Osório, nº 58, nesta cidade, e da correspondente fração ideal de 24,60/566,00 avos do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade. Mau estado de conservação. Avaliado em R\$ 148.238,10. Imóvel inscrito junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo/RJ, matrícula nº 18004.

O valor total das avaliações dos imóveis é de R\$3.113.000,04 (três

milhões, cento e onze mil reais e quatro centavos).

Os imóveis de matrículas nº 17991, 17992, 17993, 17994, 17995, 17996, 17997, 17998, 17999, 18000, 18001, 18002, 18003 e 18004 estão todos registrados no cartório do 4º Ofício de Registro de de Nova Friburgo/RJ, conforme RGIs de IDs 1fa040b, 217ba0f, 12b8d40, 25a5d8c, 869d374, 89a4e8e, ffbc4d7, fb12418, 8f410fc, 9936cdd, 6eaf8ff, 01959ac, 96dc550 e 1219530.

Cumpre-nos informar que caso existam débitos de IPTU e FUNESBOM os mesmos serão informados no sítio eletrônico do Leiloeiro, não podendo o interessado alegar desconhecimento dos eventuais valores. O CONDOMÍNIO será intimado por telegrama e caso comunique que a unidade possui débitos, os mesmos serão informados no auditório virtual, não podendo o interessado alegar desconhecimento dos valores.

No caso dos imóveis, mesmo que a penhora recaia sobre percentual ou fração, este 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, IDs **1fa040b, 217ba0f, 12b8d40, 25a5d8c, 869d374, 89a4e8e, ffbc4d7, fb12418, 8f410fc, 9936cdd, 6eaf8ff, 01959ac, 96dc550 e 1219530**, 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 (isenção do Arrematante em relação a débitos anteriores à Arrematação), que determina a observância do parágrafo único do artigo 130 do CTN 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 e não tributários anteriores à arrematação. Tais débitos serão subrogados 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: Só se permitirá o parcelamento na hipótese de bem imóvel, 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(a) leiloeiro(a), 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. 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. N° 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 14:00: prorrogações às 14:03h, 14:06h, 14:09h, 14:12h...).

PREFERÊNCIA: O exercício do direito de preferência deverá ser requerido junto ao(à) leiloeiro(a), conforme orientações constantes do seu sítio eletrônico, informado no edital. Para participação no leilão, deverá o interessado efetivar os lances no site do leiloeiro(a), 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.edgarcarvalholeiloeiro.com.br.

HOMOLOGAÇÃO: A documentação do leilão, a ser enviada pelo leiloeiro, e eventuais manifestações serão analisadas pelo juízo da Caex no processo piloto do Leilão Unificado (0103502-68.2021.5.01.0000 - 2º grau). Havendo homologação da arrematação o resultado será remetido à respectiva vara de origem, 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 irreatável, 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.