

**JUIZO DA 53ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO**, com prazo de 20 (vinte) dias, extraído da Ação Trabalhista movida por JOSILEIDE PEREIRA DA SILVA em face do ESPÓLIO DE FAUSTINO TEIXEIRA CRISENTE. TERCEIRAS INTERESSADAS: ANNA BHEATRIZ PIERRI CRISENTE FERREIRA E ADRIANE PIERRI CRISENTE. Processo nº 0100328-18.2023.5.01.0053, na forma a seguir: **A DOUTORA JULIANA RIBEIRO CASTELLO BRANCO, JUÍZA TITULAR DO TRABALHO DA 53ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação com prazo de 20 (vinte) dias virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente os Executados, de que no dia **10/06/2025 às 11:50 horas**, através do portal de leilão eletrônico [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), pelo Leiloeiro Público FABIANO AYUPP MAGALHÃES, telefone (21) 3173-0567, nomeado conforme Id. 6dd20b3, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17/06/2025 às 11:50 horas, no mesmo portal eletrônico**, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o bem penhorado, descrito e avaliado conforme Id. 8d1c897, tendo os devedores tomado ciência da penhora através de Oficial de Justiça (ID - 804201f). O Valor da execução é de R\$ 43.047,42, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Lote de terreno número 2 (dois) da rua Manoel Sabino Barbosa, antiga rua Itaguaí, medindo 9.50m (nove metros e cinquenta centímetros) de frente e de fundos, por 20,00m (vinte metros) de extensão da frente aos fundos de ambos os lados. com a área de 190,00m². Confrontando, do lado direito com o lote 4 da rua Manoel Sabino Barbosa, do lado esquerdo com os lotes 310 e 312 da Estrada Getúlio Vargas, e, nos fundos com o lote número 1 da rua Projetada B. todos de propriedade de sucessores dos vendedores, distante 21.00m da esquina da referida Estrada à esquerda dentro do perímetro urbano. **Inscrição Municipal nº 134935. Imóvel localizado em Nilópolis com 92 metros quadrados de área edificada.**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel situado na Rua Manoel Sabino Barbosa, 26, Centro, Nilópolis/RJ, conforme determinação no mandado de Id 28c5468. De acordo com a cópia da certidão de Ônus reais de Id 1063bfb que acompanha o mandado de penhora e avaliação de Id 28c5468, o Imóvel corresponde ao Lote de terreno número 2 (dois) da rua Manoel Sabino Barbosa, antiga rua Itaguaí, medindo 9,50m (nove metro e cinquenta centímetros) de frente e de fundos, por 20,00m (vinte metros) de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 190,00m²., confrontando, do lado direito com o lote 4 da rua Manoel Sabino Barbosa, do lado esquerdo com os lotes 310 e 312 da Estrada Getúlio Vargas, e, nos fundos com o lote número 1 da rua Projetada B, todos de propriedade de sucessores dos vendedores, distante 21,00m da esquina da referida Estrada, à esquerda, dentro do perímetro urbano e encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circ. da Comarca de Nilópolis, Livro nº 2, Registro Geral, matrícula: 2.642, ficha: 002. O mencionado lote de terreno foi edificado com a construção do prédio de número 26 da rua Manoel Sabino Barbosa, de acordo com a averbação AV-2-2.642, inscrição municipal registro número 00134935, no lote de terreno número 2 da mesma rua, acima descrito. - De acordo com a inscrição imobiliária 00134935, da Secretaria Municipal de Fazenda, Prefeitura de Nilópolis, IPTU - 2024, a Área Construída é de 92,30, conforme espelho do IPTU em anexo. **Características internas:** Primeiro andar possui sala, cozinha/copa, banheiro, em piso/porcelanato, Garagem, Area de serviço externa, com banheiro. Segundo andar possui três quartos suítes, sendo um com closet, em piso/porcelanato. O imóvel está necessitando de alguns reparos e acabamento, principalmente, na parte externa do primeiro andar. **Características externas:** O imóvel é de frente e encontra-se situado no Centro, do Município de Nilópolis, bem localizado, com proximidade a comércio serviços e transporte público, com acesso rápido à Avenida Getúlio Vargas. A rua é fechada com grades e tem portão para entrada de veículos. O imóvel ora objeto de penhora encontra-se ocupado por pessoas e coisas

Avaliação: Após pesquisa comparativa de dados do mercado imobiliário de Nilópolis, em anúncios na Internet, avalio o imóvel em R\$ 373.890,68, conforme demonstrativo em anexo.” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 373.890,68 (trezentos e setenta e três mil e oitocentos e noventa reais e sessenta e oito centavos).** Não Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 2642) da 1ª Circ. da Comarca de Nilópolis, a existência de ônus, recurso, ou processo pendente. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão da Prefeitura de Nilópolis o imóvel não possui débitos de IPTU. Segundo a Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro há débitos referentes a taxa de prevenção e extinção de incêndios no valor de R\$ 480,70, mais acréscimos legais. De acordo com o parágrafo único do artigo 130 do CTN e Artigo 908 § 1º do CPC, o bem imóvel penhorado será vendido livre de débitos de condomínio, IPTU e TAXAS, ficando caracterizada aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário devedor, passando o bem ao arrematante de forma livre e desembaraçada. Na forma do artigo 843 do CPC, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do conjugue mulher alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. **Consoante artigo 22 e seu parágrafo único da Resolução 236 do CNJ, os lances (a vista e parcelado) deverão ser oferecidos diretamente no site do leiloeiro, valendo ressaltar que os lances à vista têm preferência sobre o parcelado, ou seja, ocorrendo lance à vista, automaticamente bloqueia a possibilidade de novo lance parcelado, consoante §7º do artigo 895 do CPC.** Caso o licitante vencedor não honre com o pagamento será apresentado o lance imediatamente anterior, e sucessivamente, consoante artigo 26 da resolução nº 236 do CNJ, podendo ser aplicada a multa sobre o lance ofertado, na forma do artigo 895, §§ 4º e 5º do CPC. Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras já fixadas para a segunda praça, na forma do artigo 880 do CPC. E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado e afixado no local de costume, **ficando os devedores intimados dos Leilões se não encontrados, bem como os coproprietários, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário, ou com penhora anteriormente averbada e, o promitente comprador e vendedor, suprida assim a exigência do artigo 889 do Código de Processo Civil.** Condições da praça: arrematação far-se-á à vista, com 5% de comissão do Leiloeiro e custas de cartório até o limite permitido por lei, facultando-se ao Arrematante o pagamento de sinal equivalente a 20% sobre o valor da arrematação, e o depósito dos 80% restantes a disposição do juízo no prazo de 24 horas. Na hipótese de acordo ou remissão após a alienação judicial, o leiloeiro faz jus à comissão (§ 4º do art. 38 do Ato Conjunto 7/2019). Não tendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Importante ressaltar que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal - Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos três dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Dulcineia De Oliveira Coelho, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.