

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 CLAUDIO QUITETE SERRA em face de CAFEX INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA, GUILHERME FURTADO RAMOS E ALIMENTACAO GLOBAL SERVICE EIRELI. Processo nº 0100987-32.2020.5.01.0053, na forma a seguir: A DOUTORA JULIANA RIBEIRO CASTELLO BRANCO, JUÍZA DO TRABALHO TITULAR 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 **10/07/2025 às 11:50 horas**, através do portal de leilão eletrônico www.fabianoavuppleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público FABIANO AYUPP MAGALHÃES, telefone (21) 3173-0567, nomeado conforme Id. 19s05a9, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17/07/2025 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. 8c53571, tendo os devedores tomado ciência da penhora através de Oficial de Justiça. O Valor da execução é de

R\$ 135.855,00, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** "APARTAMENTO CARACTERIZADO PETO Nº 206, LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO (2º TIPO), INTEGRANTE DO "EDIFÍCIO RESIDENCIAL VENTURA" situado na Alameda San Rafael nº 95, nesta Cidade, Composto de: uma sala, uma cozinha, uma circulação, uma varanda, um banheiro, uma suíte, dois quartos, uma área de serviço, um quarto de empregada e um WC, com área útil de 100,63 M², comum de 80,60 M² e mais 24,00 M² de duas vagas de garagem acessórias de nºs 23 e 24, localizadas no 1º pavimento (térreo/garagem), perfazendo a área Real de 205,23 M² e a correspondente FRAÇÃO IDEAL DE 0,0316. DESMEMBRADA DE UMA AREA DE TERRENO CONSTITUÍDA PELOS LOTES DE Nºs. 31, 32 E 33 DA QUADRA DE Nº 06, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO DENOMINADO "ENSEADA AZUL DE GUARAPARI", nesta Cidade e Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santo, com área total de 1.090,33 Metros Quadrados." - **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** APARTAMENTO CARACTERIZADO PETO Nº 206, LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO (2º TIPO), INTEGRANTE DO "EDIFÍCIO RESIDENCIAL VENTURA" situado na Alameda San Rafael nº 95, nesta Cidade, Composto de: uma sala, uma cozinha, uma circulação, uma varanda, um banheiro, uma suíte, dois quartos, uma área de serviço, um quarto de empregada e um WC, com área útil de 100,63 M², comum de 80,60 M² e mais 24,00 M² de duas vagas de garagem acessórias de nºs 23 e 24, localizadas no 1º pavimento (térreo/garagem), perfazendo a área Real de 205,23 M² e a correspondente FRAÇÃO IDEAL DE 0,0316. DESMEMBRADA DE UMA AREA DE TERRENO CONSTITUÍDA PELOS LOTES DE Nºs. 31, 32 E 33 DA QUADRA DE Nº 06, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO DENOMINADO "ENSEADA AZUL DE GUARAPARI", nesta Cidade e Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santo, com área total de 1.090,33 Metros Quadrados. **MATRÍCULA:** Nº 68.812 do Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Guarapari, no Livro nº 2 – L. Trata-se do apartamento residencial nº 206 do Edifício Residencial Venture. **BENFEITORIAS:** Não foi possível analisar benfeitorias existentes no interior do imóvel, avaliado por estimativa, prédio novo; **OCUPAÇÃO:** Imóvel em nome do executado GUILHERME FURTADO RAMOS, que se encontra desocupado; **AVALIAÇÃO:** Durante consulta mercadológica, levou-se em consideração a localização, proximidade da praia, infraestrutura do condomínio (piscina, sauna, salão de festa), infraestrutura da região (comércio, segurança do bairro, acesso pelo transporte público), tamanho do imóvel e outros fatores mais que resultaram em uma avaliação." **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais).** Não constam na referida certidão imobiliária (matrícula 68812) do 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Estado do Espírito Santo, a existência de ônus, recurso, ou processo pendente. O leiloeiro público realizou contato com o Senhor Thiago, Síndico do condomínio, o mesmo não retornou minhas ligações. Diante disso, serão adotadas outras medidas para apurar a existência de eventuais débitos condominiais. 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 vinte e oito dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, **Cristian Rosa Cristóvão, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.**