

JUIZO DA 40ª 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 ADRIANO DO NASCIMENTO SOUSA em face de KI FONTE RESTAURANTE LTDA. – EPP. Processo nº 0100240-53.2022.5.01.0040, na forma a seguir: **A DOUTORA ANELISE HAASE DE MIRANDA, JUÍZA TITULAR DO TRABALHO DA 40ª 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 a Executada, de que no dia **07/08/2025 às 11:50 horas**, através do portal de leilão eletrônico www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público FABIANO AYUPP MAGALHÃES, telefone (21) 3173-0567, nomeado conforme Id. af5221c, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **14/08/2025 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. 5b18ce8, tendo os devedores tomado ciência da penhora, inclusive, opuseram embargos à execução. O Valor da execução é de R\$ 60.265,95, podendo ser atualizado. De acordo com o Oficial de Justiça (Id - dc1bafd), a sala está vazia e desocupada. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Sala 112 do prédio em construção situado na Rua Almirante Ary Rongel nº 511, na Freguesia de Jacarepaguá e correspondente fração ideal de 0,020873 do respectivo terreno, designado por lote 1 do PAL 46431, que mede em sua totalidade 24,00m de frente e fundos, por 35,00m à direita e 35,00m à esquerda, por onde faz testada para uma passagem de pedestre, confrontando ao fundo com os lotes 3 e 4 e a direita com o lote 7, todos da quadra 5-BIS do PAL 17906 e de propriedade Recreio dos Bandeirantes Imobiliária S/A ou sucessores. INSCRIÇÃO FISCAL: 0394059-0 e 0394060-8 (MP) CL 10419-0. **Inscrição Municipal nº 33191966. Imóvel localizado em Recreio dos Bandeirantes com 22 metros quadrados de área edificada.**” - **LAUDO DE REAVALIAÇÃO:** Uma sala Comercial situada na Rua Almirante Ary Rongel nº 511, sala 112, Recreio dos Bandeirantes, com as características, especificações, confrontações e limitações constantes na Certidão de Ônus Reais do 9º Ofício do Registro de imóveis do RJ que conta nos autos, cuja reavaliação foi feita por estimativa em razão de não conseguir adentrar ao imóvel.” **VALOR DA REAVALIAÇÃO: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 434206) do 9º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.6-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 40ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Penhora dos Presentes Autos; **R.7-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 31ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100227-47.2023.5.01.0031; **R.8-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital, Processo nº 0811411-88.2022.8.19.0209. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é foreiro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 26.880,83, mais acréscimos legais. 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\$ 1.000,00, mais acréscimos legais. Conforme contato com Advogado Dr. André Almeida, o imóvel possui débito condominial no valor total de R\$ 99.437,38, conforme documentos anexos. 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. **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 remição 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 dois dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Rodrigo Caiado de Oliveira Freitas, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.