

**JUIZO DA 17ª 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 RODRIGO MONTEIRO DA PAIXÃO e RENATO MONTEIRO DA PAIXÃO em face de TOP CHECK CONTROLE DA QUALIDADE LTDA, ALEX PINHEIRO BRITTO e ALEXANDRE BRAGA DOS SANTOS, TERCEIRA INTERESSADA: SARA DOS PASSOS SOUZA. Processo nº 0010218-19.2015.5.01.0581, na forma a seguir: **O DOUTOR ANDRE LUIZ AMORIM FRANCO, JUIZ DO TRABALHO TITULAR DA 17ª 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 **22/10/2025 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. 1cd68e9, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **24/10/2025 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 reavaliado conforme Id. 6e46af0, tendo o devedor tomado ciência da penhora através de Oficial de Justiça (ID 6e46af0 – na pessoa de Sara dos Passos Souza) e pelos advogados constituídos. O Valor da execução é de 349.616,45. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Apartamento 105 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Avenida das Américas nº 13600, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem de uso indistinto no subsolo ou no pavimento térreo descoberto e correspondente fração de 0,00257374 para o apartamento, do terreno designado por lote 1 do PAL 46668 que mede em sua totalidade 150,00m de frente, 150,00m de fundos onde em parte faz testada para a Rua Projetada 13 e parte confronta com o lote destinado a equipamento público urbano comunitário do PAL 46668, 137,00m a esquerda confrontando com o lote 6 da quadra P de propriedade de Rio Massa Engenharia Ltda; 137,00m a direita confrontando com o terreno de Ceriaco Jose Luiz ou sucessores. INSCRIÇÃO FISCAL: 0650792-5, 0650793-3 e 0650794-2 (MP), CL 09547-1. **Inscrição Municipal nº 31146681.**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Apartamento 105 do bloco 03 do Edifício situado na Avenida das Américas 13.600, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a uma vaga de garagem com medidas, limites e confrontações constantes na Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóvel da Capital do Rio de Janeiro, anexas no PJE, que passa a fazer parte integrante deste Auto. Matrícula 303090. O imóvel contém 3 quartos.” **VALOR DA REAVALIAÇÃO: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 303090) do 9º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.16-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 17ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Penhora dos Presentes Autos. **AV.19-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 63ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0101452-50.2016.5.01.0063; **AV.20-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 66ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0011454-96.2015.5.01.0066; **AV.21-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 10ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100536-10.2018.5.01.0010; **AV.22-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 66ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100613-16.2016.5.01.0066; **R.29-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 3ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100175-26.2018.5.01.0581; **AV.30-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Itaboraí, Processo nº 0101531-90.2017.5.01.0581. Cientes os Srs. Interessados que: Consoante Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é foreiro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 27.334,02, 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\$ 163,34, mais acréscimos legais. Conforme contato com administradora Cipa o imóvel possui débito condominial

de 03/2025 a 12/2024 no valor total de R\$ 16.908,87, mais acréscimos legais. De acordo com o art. 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho, bem como 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 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 doze dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Claudia Agostinho Freire, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.