

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 NATHALIE TINA DE MESQUITA ENGELMANN em face de MODA CONTEMPORANEA COMERCIO DE ROUPAS LTDA, AP PARTICIPACOES S.A. – FALIDA, CARLOS ALEXANDRE COSENDEY DE AQUINO E ESPÓLIO DE MALBA PIMENTEL DE PAIVA. Processo nº 0010499-52.2014.5.01.0017, 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 **25/11/2025 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. 51be208, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27/11/2025 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. 4b83c1f, tendo a executada tomado ciência da penhora através de Notificação Pje (id 13a18e8), Oficial de Justiça (Id 90310d1) e Edital de Notificação (id fb28327). **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Lote de Terreno nº 10 (Dez) da Quadra "B", desmembrado da maior porção, situado em Manguinhos, Zona Urbana deste Município de Armação dos Búzios, CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES: medindo 15,00m de frente para a Rua Projetada, 15,00m nos fundos para o Lote nº 4; 29,00m nas laterais, dividindo pela direita com os Lotes nº 01 e 02, e a esquerda com o Lote nº 09, da mesma quadra, perfazendo uma área total de 435,00m². **Inscrição Municipal nº 18294.**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Lote de Terreno nº 10 (Dez) da Quadra "B", desmembrado da maior porção, situado em Manguinhos, Zona Urbana deste Município de Armação dos Búzios, CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES: medindo 15,00m de frente para a Rua Projetada, 15,00m nos fundos para o Lote nº 4; 29,00m nas laterais, dividindo pela direita com os Lotes nº 01 e 02, e a esquerda com o Lote nº 09, da mesma quadra, perfazendo uma área total de 435,00m². **Referência de localização:** o imóvel está situado em área nobre do município, próximo da via principal (Avenida José Bento Ribeiro Dantas) e de comércios, em área recentemente revitalizada pela municipalidade. **Critério de Avaliação:** a avaliação considerou as informações prestadas por corretores de imóveis da região, bem como as indicações de moradores e comerciantes vizinhos. Consideramos, ainda, dados de imóveis semelhantes.” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 9.646) do Ofício Único de Justiça - Armação de Búzios/RJ, as seguintes anotações: **AV.3-LOGRADOURO:** Fica averbado o Logradouro do imóvel, para fazer constar o endereço com frente para Rua Projetada, hoje, RUA TRINDADE VIEIRA, BAIRRO MANGUINHOS, ARMAÇÃO DOS BUZIOS; **AV.4-INSCRIÇÃO FIDCAL IMOBILIÁRIA:** Fica averbada o número 18294 de Inscrição Fiscal Imobiliária do imóvel; **AV.5-INEFICÁCIA:** Determinada pelo MM Juízo da 30ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, Processo nº 1003435-05.2013.8.26.0100; **AV.6-AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO:** Fica averbado o AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel junto aquele r. Juízo, promovido em 04/07/2016 por CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI, em face de MALBA PIMENTEL DE PAIVA e OUTROS, Processo nº 1003435-05.2013.8.26.0100. cujo valor da causa é R\$ 196.222,33; **R.7-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 30ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, Processo nº 1003435-05.2013.8.26.0100; **AV.8-INDISPONIBILIDADE:** 0005078872124058500; **AV.9-INDISPONIBILIDADE:** 0000792-88.2014.5.03.0022; **AV.10-INDISPONIBILIDADE:** 0001567-06.2013.5.03.0001; **AV.11-INDISPONIBILIDADE:** 0000702-35.2013.5.04.0007; **AV.12-INDISPONIBILIDADE:** 0000294-42.2019.5.05.0010; **AV.13-INDISPONIBILIDADE:** 0000461-20.2013.5.20.0006; **AV.14-INDISPONIBILIDADE:**

0022829-15.2014.4.02.5101; **AV.15-INDISPONIBILIDADE:** 00241111/2556; **AV.16-INDISPONIBILIDADE:** 00023433-46.2013.5.02.0064; **AV.17-INDISPONIBILIDADE:** 0000979-25.2012.5.05.0018; **R.18-PENHORA:** 0010097-50.2015.5.01.0432; **AV.19-INDISPONIBILIDADE:** 0000531-44.2014.5.03.0016; **R.20-PENHORA:** 0086300-76.2013.5.17.0012; **R.21-PENHORA:** 1013973-45.2013.8.26.0100; **AV.22-INDISPONIBILIDADE:** 0002010-71.2013.5.20.0004; **AV.23-INDISPONIBILIDADE:** 0011122-74.2013.5.01.0010; **AV.24-INDISPONIBILIDADE:** 0010071-31.2014.5.01.0030. 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\$ 11.651,25, 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 dессesseis dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Claudia Agostinho Freire, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.