

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 **JOAO VALDECI DA SILVA** em face de **IMM IMPERMEABILIZACAO E SERVICOS LTDA, CLAUDIO DOS SANTOS SARAIVA, IVONE BUENO DE TOLEDO e ANDRE LUIZ DA MOTTA MATINHA**. TERCEIRA INTERESSADA: **RAQUEL LIRIO BARBOSA (INTIMADA - ID 0100993-76.2023.5.01.0039)**. Processo nº 0100809-54.2018.5.01.0053, 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 **28/09/2026 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. ec16c69, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29/09/2026 às 11:50 horas, no mesmo portal eletrônico**, a quem mais der a partir de **30% da avaliação**, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o bem penhorado, descrito e avaliado conforme Id. aa8a266, tendo o devedor tomado ciência da penhora através do advogado constituído (id 0411265) e petição nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: “Unidade nº 06 (seis) do CONDOMÍNIO VILLAGE DAS CONCHAS, situado na Praia Alta, em Conceição de Jacareí, 2º Distrito deste Município e tem as seguintes características e confrontações: - UNIDADE 06 - Com 731,44 m2 de área, medindo: 14,00 m de frente para a Via interna 3; 53,50 m pelo lado direito confrontando com a unidade 07; 51,50 m pelo lado esquerdo confrontando com a unidade 05; 14,14 m de frente para o mar; todos do mesmo condomínio, correspondendo a 37,00/10000 de fração ideal. **LAUDO DE AVALIAÇÃO: Descrição oficial:** Unidade nº 6, do Condomínio Village das Conchas, situado na Praia Alta, em Conceição de Jacareí, com as características e confrontações de acordo com o RGI anexo. **Matrícula:** 18913 do Ofício Único do Município de Mangaratiba. **Avaliação:** Avalio em R\$3.000.000,00 (três milhões) após pesquisa imobiliária de preço de imóveis com características semelhantes na região. A avaliação foi realizada por similaridade, pois o imóvel está fechado, sem ocupação.” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 18913) do Ofício Único do Município de Mangaratiba, as seguintes anotações:

AV.3-INDISPONIBILIDADE: 0100414-14.2018.5.01.0069; **AV.5-INDISPONIBILIDADE:** 0100322-83.2018.5.01.0021; **AV.7-INDISPONIBILIDADE:** 0100623-97.2018.5.01.0031; **AV.8-INDISPONIBILIDADE:** 0100115-30.2017.5.01.0018; **AV.9-INDISPONIBILIDADE:** 0101497-40.2016.5.01.0003; **AV.10-INDISPONIBILIDADE:** 0100623-97.2018.5.01.0031; **AV.11-INDISPONIBILIDADE:** 0100788-38.2018.5.01.0034; **AV.13-INDISPONIBILIDADE:** 0100581-12.2018.5.01.0043; **AV.14-INDISPONIBILIDADE:** 0100203-44.2016.5.01.0005; **R.15-PENHORA:** Penhora dos Presentes Autos; **AV.17-INDISPONIBILIDADE:** 0100453-24.2019.5.01.0021; **AV.18-INDISPONIBILIDADE:** 0100322-83.2018.5.01.0021; **AV.19-INDISPONIBILIDADE:** 0100453-24.2019.5.01.0021; **AV.20-INDISPONIBILIDADE:** 0100204-41.2018.5.01.0043; **AV.21-INDISPONIBILIDADE:** 0100221-16.2018.5.01.0031; **AV.22-INDISPONIBILIDADE:** 0100568-49.2018.5.01.0031; **AV.23-INDISPONIBILIDADE:** 0101249-43.2017.5.01.0002; **AV.24-INDISPONIBILIDADE:** 0100129-82.2019.5.01.0005; **AV.25-INDISPONIBILIDADE:** 0100555-87.2018.5.01.0051; **AV.26-INDISPONIBILIDADE:** 0100597-81.2019.5.01.0058; **R.27-PENHORA:** 0007836-23.2013.8.19.0209; **R.28-PENHORA:** 0100788-38.2018.5.01.0034; **AV.29-INDISPONIBILIDADE:** 0100221-16.2018.5.01.0031; **AV.32-INDISPONIBILIDADE:** 0100221-16.2018.5.01.0031; **AV.33-INDISPONIBILIDADE:** 0100157-93.2018.5.01.0002; **AV.34-INDISPONIBILIDADE:** 0100157-93.2018.5.01.0002; **AV.35-INDISPONIBILIDADE:** 0101192-88.2018.5.01.0002; **AV.36-INDISPONIBILIDADE:** 0100597-

81.2019.5.01.0058; **AV.38-INDISPONIBILIDADE:** 0100188-57.2019.5.01.0074; **R.40-PENHORA:** 0100335-39.2016.5.01.0003; **R.41-PENHORA:** 0100597-81.2019.5.01.0058; **AV.42-INDISPONIBILIDADE:** 0100656-65.2018.5.01.0491; **AV.43-INDISPONIBILIDADE:** 0100300-63.2018.5.01.0073; **AV.45-INDISPONIBILIDADE:** 0101246-29.2018.5.01.0075; **R.46-PENHORA:** 0100115-30.2017.5.01.0018; **R.48-PENHORA:** 0100581-12.2018.5.01.0043; **R.49-PENHORA:** 0100555-87.2018.5.01.0051. Cientes os Srs. Interessados que: O Leiloeiro Público fez contato com a Síndica do Condomínio (Sra. Amanda), a qual informou que existe débito, mas que não informaria, disse que tem outros leilões designados, desejando boa sorte. O Leiloeiro Público também fez contato com a Prefeitura, sendo recusada a informação acerca de eventual débito, alegando que não temos vínculo com o imóvel, sendo vedado informar consoante Lei 13.70/2018. De acordo com o art. 122 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho, alterado pelo Provimento nº 1/CGJT, de 7/04/2026, o adquirente estará isento dos débitos tributários cujo fato gerador seja a propriedade, bem como dos débitos não tributários de natureza *propter rem* relativos ao bem, que se sub-rogarão no preço da aquisição. Portanto, o bem imóvel será transferido 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. O MM. Juízo poderá determinar a baixa dos gravames (penhoras e indisponibilidades) existentes na matrícula do imóvel, consoante artigo 320-G do provimento 149/2023 do CNJ (acrescentado pelo Provimento 188, de 04/12/2024, art. 1º). **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.** Ocorrendo a arrematação de forma parcelada, será da responsabilidade do arrematante, gerar as guias de depósito judicial e comprovar nos autos os pagamentos. 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 vinte e cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis, eu, Dulcineia De Oliveira Coelho, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.