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 **SANDRA AFFONSO DE MIRANDA OLIVEIRA** em face de **ORGANIZACAO BRASILEIRA DE ENSINO - ORBRE LTDA** e **ARCHIMIMO LEONARDO FREIRE FERREIRA**. Terceira interessada: **SONIA MARIA DE ARAUJO FERREIRA** (intimada da penhora por Edital de Notificação - id 37b1515). Processo nº 0100327-44.2023.5.01.0017**,** 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 **03/12/2026 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. 1a80375, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10/12/2026 às 11:50 horas**, **no mesmo portal eletrônico**, a quem mais der a partir de 40% da avaliação, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o bem penhorado, descrito e avaliado conforme Id. 2f8e580, tendo o devedor tomado ciência da penhora através de Notificação PJe (id 5d305a8). O Valor da execução é de R$ 88.969,96, podendo ser atualizado. Consoante id 567c9cc, foi deferida a venda de 100% do imóvel. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: "**Sala 412, da Rua Jacinto Alcides, nº 41, Bangu na Freguesia de Campo Grande, que corresponde à fração ideal de 2,1739, do respectivo terreno designado por lote 22, da quadra 37, do PAL 7.794**. Inscrição Municipal n° 16494155."** - **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Penhora de 50% do Imóvel, localizado na Rua Jacinto Alcides; nº 41, sala 412 - Bangu, Rio de Janeiro, correspondente a fração ideal de 2,1739 do terreno designado por lote 22, da Quadra 37 do PAL 7794, cuja matrícula é 80845, com registro no 12º RI. O Juiz deferiu 100% do imóvel Conforme Id. 567c9cc.**" VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 80845) do 12º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.2-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 1-2666/1997; **AV.2-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 2007001131883-4; **AV.4-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 77ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0101193-08.2019.5.01.0077; **AV.5-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 69ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100132-10.2017.5.01.0069; **AV.6-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 50ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 1000686-31.2019.5.01.0050; **AV.7-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 60ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100652-84.2023.5.01.0060; **AV.8-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 60ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100652-84.2023.5.01.0060; **AV.9-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 73ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0011103-05.2015.5.01.0073; **AV.10-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 80ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100236-56.2023.5.01.0080; **AV.11-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 76ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100948-92.2022.5.01.0076. 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$ 3.135,63, 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$ 501,04, mais acréscimos legais. O leiloeiro público realizou buscas no sentido localizar contato com o Condomínio, sem êxito. Diante disso, serão adotadas outras medidas para apurar a existência de eventuais débitos condominiais. 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 seis dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e seis, eu, Claudia Agostinho Freire, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.