

**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 **JOSE SOUZA DE DEUS** em face de **PHSM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – ME E ESPÓLIO DE THOMAZ AQUINO ANDREOLE CAPPELLANO**. TERCEIROS INTERESSADOS: **ESPÓLIO DE VERA LAZARA ALBERNAZ CAPPELLANO, FERNANDA ALBERNAZ MENDES SERRA, PAULO SERGIO CAPPELLANO, HENRIQUE CESAR CAPPELLANO E ANDREA MARIA CAPPELLANO**. CartPrecCiv 0100723-60.2019.5.01.0017, na forma a seguir: O **DOUTOR ANDRE LUIZ AMORIM FRANCO, JUIZ FEDERAL DO TRABALHO 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 **13/11/2025 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. 35e81ad, será apregoado e vendido a quem mais der acima da reavaliação, ou no dia **18/11/2025 às 11:50 horas, no mesmo portal eletrônico**, a quem mais der a partir de **40% da avaliação (R\$ 34.000,00)**, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o bem penhorado, descrito e reavaliado conforme Id. 73c5706. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL**: “**RUA DELFINA ALVES, nº 84 - LOJA "J"** e sua correspondente fração ideal de 383/100.00, medindo na totalidade: 26,75m de frente para Avenida Ministro Edgard Romero, 11,50m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com os alinhamentos da Avenida Ministro Edgard Romero e Rua Delfina Alves, 7,30m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com os alinhamentos da Avenida Ministro Edgard Romero e Rua Frederico Lima, 38,00m de fundos onde confronta parte com o prédio nº 124, antigo nº 18, da Rua Delfina Alves e parte com o prédio ° 43, da Rua Frederico Lima, ambos de propriedade de Izabel Moraes de Almeida ou sucessores, 99,70m a direita pela Rua Delfina Alves e 90,65m a esquerda pela Rua Frederico Lima. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 14362719. Imóvel localizado em Madureira com 85 metros quadrados de área edificada.**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Um imóvel situado à Rua Delfina Alves, nº 84, loja J, Madureira, Rio de Janeiro – RJ, com medidas e confrontações constantes na matrícula 115455-A do 8º Serviço Registral de Imóveis, do Município do Rio de Janeiro. Registro que a loja estava fechada, com aparência de abandono. Diligenciando, indaguei na portaria do edifício comercial e fui informado de que a loja está fechada há aproximadamente quinze anos.” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 115455) do 8º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **.2-PENHORA**: Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 2003.120.029141-9; **R.3-PENHORA**: Determinada pelo MM Juízo da 36ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, Processo nº 0108530-73.1996.8.19.0001; **AV.4-INDISPONIBILIDADE**: Determinada pelo MM Juízo da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo, Processo nº 0082100-20.1998.5.02.0028; **R.5-PENHORA**: Determinada pelo MM Juízo da 68ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0110500-14.1999.5.01.0068; **AV-6 – INDISPONIBILIDADE**: Determinada pelo MM. Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução – SP, processo nº 00649007620035020043). 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\$ 124.235,46, 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\$ 3.689,16, mais acréscimos legais. De acordo com o art. 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho, bem como 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. **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. 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 dois dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Claudia Agostinho Freire, DIRETORA DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.