

JUIZO DA 1ª VARA DO TRABALHO DE TERESÓPOLIS - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 20 (vinte) dias, extraído da Ação Trabalhista movida por NADJA CRISTINA DA SILVA em face de MATA ATLANTICA DE TERESOPOLIS MINERADORA LTDA, EDILMA ALVES CARNEIRO DE OLIVEIRA, JOSE EMIDIO FERNANDES JUNIOR E BOAVISTA DA SERRA PARTICIPACOES LTDA. Processo nº 0101140-91.2017.5.01.0531, na forma a seguir: **A DOUTORA CISSA DE ALMEIDA BIASOLI, JUÍZA TITULAR DO TRABALHO DA 1ª VARA DO TRABALHO DE TERESÓPOLIS - 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 **20/03/2025 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. 122bc8b, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27/03/2025 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. 917cbf7, tendo o devedor tomado ciência da penhora através de Oficial de Justiça (ID b673463). O Valor da execução é de R\$ 70.314,84, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Imóvel constituído pelo lote nº 24 da quadra “1”, do Loteamento Parque da Varginha, situado em Canoas, 1º Distrito deste Município, e qual tem as seguintes características: terreno de forma irregular com 1047,50m de frente em curva para a Estrada “C”, 27,35m nos fundos em divisa com o lote nº 20; 148,75m do lado direito em divisa com o lote nº 23 e 176,60m do lado esquerdo, divisa com os lotes 18 e 25, tendo a área de 12.922,00m².” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel constituído pelo lote nº 24 da quadra “1”, do Loteamento Parque da Varginha, situado em Canoas, 1º Distrito deste Município, e qual tem as seguintes características: terreno de forma irregular com 1047,50m de frente em curva para a Estrada “C”, 27,35m nos fundos em divisa com o lote nº 20; 148,75m do lado direito em divisa com o lote nº 23 e 176,60m do lado esquerdo, divisa com os lotes 18 e 25, tendo a área de 12.922,00m², conforme descrito na matrícula nº 19.197, Lº 2 – BP, Fls. 54. OBS (Id. b673463): O acesso ao Lote no 24 dá-se através dos Lotes nº 17 e 18, vizinhos àquele. Por se tratar de uma área de vegetação densa, não foi possível verificar a existência de eventual acesso pelos fundos do Lote nº 24. Ademais, por inexistirem no local marcos que delimitem cada um dos lotes onde encontra-se instalada a empresa Executada, a identificação de eventuais benfeitorias em cada um deles somente é possível tomando-se por base os documentos de Id. nº 1797b79 e 869bb5 (nos quais consta uma planta de localização de cada um dos lotes), juntados no presente processo e, a partir de tais documentos, a nascente d’água parece estar localizada no lote objeto da presente construção”. **VALOR DA AVALIAÇÃO R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)**. Constan na referida certidão imobiliária (matrícula 19197) do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Teresópolis, as seguintes anotações: **R.3- HIPOTECA:** Foi dado em Hipoteca pela proprietária MATA ATLANTICA DE TERESÓPOLIS MINERADORA LTDA, a credora MARIETEL EDELSTEIN DE OLIVEIRA, sendo valor da dívida de R\$ 720.000,00, que será pago pela devedora e seis parcelas em 15 de abril de 2007, sendo atribuído ao imóvel o valor de R\$ 360.000,00; **AV.4-AVERBAÇÃO:** Procede-se a presente para constar que MATA ATLANTICA DE TERESÓPOLIS MINERADORA LTDA, a credora MARIETEL EDELSTEIN DE OLIVEIRA, que o registro será feito em vinte parcelas sendo uma no valor de R\$ 13.213,87, e as demais 9 parcelas no valor de R\$ 37.199,27, vencendo-se a 1ª no dia 30/10/2006; **R.5-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0101306-89.2018.5.01.0531; **R.7-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0101233-54.2017.5.01.0531; **R.9-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 010341-83.2017.5.01.0531; **R.11-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº

0100064-95.2018.5.01.0531; **R.13-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0101298-15.2018.5.01.0531; **R.15-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0100823-59.2018.5.01.0531; **R.17-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0100734-36.2018.5.01.0531; **R.19-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0101046-46.2017.5.01.0531; **R.21-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0101315-85.2017.5.01.0531; **R.23-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0101064-67.2017.5.01.0531; **R.25-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0101024-85.2017.5.01.0531; **AV.26-AVERBAÇÃO:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0101024-85.2017.5.01.0531; **AV.27-AVERBAÇÃO:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0100734-36.2018.5.01.0531, **AV.28-AVERBAÇÃO:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0100823-59.2018.5.01.0531; **R.29-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0101078-51.2017.5.01.0531; **R.30-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0101078-51.2017.5.01.0531; **R.31-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0101140-91.2017.5.01.0531; **R.32-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0101467-36.2017.5.01.0531; **R.34-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0100290-03.2018.5.01.0531; **R.36-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Processo nº 0100675-09.2022.5.01.0531.

Segundo a Central de Dívida Ativa de Teresópolis constam que um dos imóveis possui débitos de 2013 a 2021 no valor total de R\$ 26.041,69. O outro tem seu imposto pago no INCRA, por se tratar de imóvel localizado em zona rural, conforme processo 4313/1999, não possuindo assim IPTU. De acordo com o art. 122 da PROVIMENTO Nº 4/GCGJT, DE 26 DE SETEMBRO DE 2023, bem como o parágrafo único do artigo 130 do CTN e Artigo 908 § 1º do CPC, o arrematante tem a isenção com relação aos débitos tributários, cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens e direitos adquiridos judicialmente, através de leilão judicial ou iniciativa particular, estejam ou não inscritos na dívida ativa e, ficarão subrogados no bem arrematado os débitos de natureza não tributária que constarem expressamente do edital, 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. 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 trinta e um dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Vera Neide Ferro de Oliveira da Paz, DIRETORA DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.