

JUIZO DA 39ª 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 MARTHA BEZERRA DA SILVA em face de PADARIA E CONFEITARIA ROSABELA LTDA – EPP, ROSA CHOPP LTDA – EPP, ROSAS EVENTOS GASTRONOMICOS EIRELI – ME, VOUGA EMPREENDIMENTOS EIRELI, CAROLINA PRATES XAVIER E CARLOS ALBERTO DUTRA CAL XAVIER. Terceiros Interessados: PONTO QUENTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, LUIZ MATEUS E SUA ESPOSA CECÍLIA DE JESUS. **Processo nº 0100888-70.2021.5.01.0039**, na forma a seguir: **O DOUTOR CHARLES BRAGA ALVES, JUIZ DO TRABALHO SUBSTITUTO DA 39ª 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 **05/05/2025 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. 2c62313, será apregoado e vendido a quem mais **der acima da avaliação**, ou no dia **07/05/2025 às 11:50 horas**, no mesmo portal eletrônico, a quem mais der a partir de **60% da avaliação**, sobre o direitos aquisitivos da executada VOUGA EMPREENDIMENTOS EIRELI, atual denominação de GLOBAL TIGER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - CNPJ: 09.546.679/0001-93, sobre o imóvel da Av Marechal Henrique Lott, nº 120, sala 102, Barra da Tijuca - matrícula 107.49, penhorado e avaliado conforme id 5e7bea6, sendo o devedor intimado da penhora através de Edital de Notificação (id. 09b82d2) e, na fase processual da penhora tinha advogado nos autos (id. dc3c9cf). O Valor da execução é de R\$ 193.056,54, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Avenida “A”, fração de 544/10.000 do lote 11 do PA 38.182, que corresponder a loja 102 com dependências no 2º pavimento do edifício aí em construção sob nº 120. Freguesia Jacarepaguá. INSCRIÇÃO FRE nº 0722.312 (MP) CL 9133. CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES - O terreno mede de frente 119,76m mais 46,00m em curva externa subordinada a um raio de 106,00m, nos fundos mede 115,40m onde faz divisa com o lote 12, da Administradora Carvalho Ltda. e outros, lado esquerdo mede 71,96m e limita com parte do lote 2 da Maxi Star empreendimentos Imobiliários Ltda e outros, e no lado direito mede 14,72m onde faz divisa com parte do lote 10 da Administradora Carvalho Ltda. ou sucessores. **Inscrição Municipal nº 17350927. Imóvel localizado na Barra da Tijuca com 157 metros quadrados de área edificada.**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel matrícula RGI 107.490, correspondente a loja 102 do Edifício situado na Av. Marechal Henrique Lott, com dependências no 2º pavimento. INSCRIÇÃO FRE nº 0722.312 (MP) CL 9133. Conforme características e confrontações descritas na Certidão do RGI id. edee902 que veio anexa ao presente mandado eletrônico de penhora Id. 2677fc7. Valendo ressaltar que no local funciona atualmente a Empresa Brewteco Rosas Bar e Restaurante, que ocupa a loja 102 ora penhorada e também a loja 101, ambas integradas em um único ponto comercial, que sequer podem ser distinguidas assim avalio a referida loja 102 meramente por estimativa. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 107.490) do 9º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.3-PROMESSA DE VENDA:** A PONTO QUENTE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, antes qualificada, prometeu vender o imóvel em caráter irrevogável e irretratável a 1) NORBERTO DE JESUS MATEUS e sua mulher DENISE BARROSO MATEUS; 2) MANUEL DE SOUSA SANTOS e sua mulher MARIA CANDIDA MATEUS; 3) LUIS MATEUS e sua mulher CECILIA DE JESUS, por CR\$ 31.423.196,85 pela fração do terreno e CR\$ 22.927.501,95, pelas benfeitorias pagável na forma de título com o imposto de transmissão; **R.5-PROMESSA DE CESSÃO:** Fica registrado a PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITO à compra de 2/3 do imóvel feita por NORBERTO DE JESUS MATEUS e sua mulher DENISE BARROSO MATEUS; MARIA CANDIDA MATEUS SANTOS e seu marido MANUEL

DE SOUSA SANTOS, anteriormente qualificados, em favor de CARLOS ALBERTO DUTRA CAL XAVIER, pelo preço de R\$ 90.000,00. Valor atribuído para a base de cálculo dos emolumentos R\$ 343.986,00. 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\$ 20.106,00, 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\$ 5.256,23, mais acréscimos legais. Conforme contato com a Dra. Bianca Santos (Cobrança Jurídico Ferreira & Borzone), fui informado que não há débitos condominiais em relação a loja 102. 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. Conforme decisão de Id. 2c62313 : “1 - Em caso de arrematação no primeiro leilão o lance mínimo será de 100% do valor da avaliação, à vista ou de forma parcelada, sendo possível o parcelamento com entrada de 25% do valor do lance e saldo em até 30 meses, na forma do artigo 895, I e § 1º do CPC. 2 - Em caso de arrematação no segundo leilão o lance mínimo será de: 2.1 - 60% do valor da avaliação para depósito do lance integral à vista; 2.2 - 70% do valor da avaliação, sendo passível o parcelamento com entrada de 25% do valor do lance e saldo em no máximo 18 meses, como autorizado pelo artigo 895, I e § 1º do CPC. 2.3 - A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, na forma do artigo 895, § 7º do CPC. 2.4 - Em caso de parcelamento, a correção das parcelas deve observar o IPCA ou a SELIC. Fixo os honorários do Sr. Leiloeiro em 5% do valor da arrematação no caso de bens imóveis. Se a executada promover a remição (pagamento do débito) antes da publicação do edital de leilão, nada será devido ao Leiloeiro. Se a executada promover a remição (pagamento do débito) após a publicação do edital mas antes do leilão será devido ao Leiloeiro honorários fixados em R\$ 500,00, salvo comprovadas despesas em valor superior, caso em que será devida a restituição da integralidade das despesas efetivamente comprovadas.” Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. 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 nove dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Vinicius Lisboa da Costa, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo