

**JUIZO DA 12ª 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 MICHELLE PESSANHA LEITAO em face de SA REIS CABELEIREIROS LTDA – ME, LUIZ FELIPE DE SA REIS E ASTROGILDA DE SA REIS. TERCEIRA INTERESSADA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Processo nº 0101609-79.2016.5.01.0012, na forma a seguir: **O DOUTOR GUSTAVO FARAH CORREA, JUIZ DO TRABALHO TITULAR DA 12ª 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 **29/04/2025 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, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30/04/2025 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 direito aquisitivo penhorado, descrito e avaliado conforme Id. b70bdf7, tendo o devedor tomado ciência da penhora através de Oficial de Justiça (ID 39a7dc6). O executado afirmou que o imóvel está alugado. O Valor da execução é de R\$ 108.083,35, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL**: “Apartamento 1301, a ser construído, do prédio à Rua Teodoro da Silva, 890, distrito do Andaraí, e 130/13.000 do terreno com uma vaga no local de estacionamento no sub-solo, com 14/13000 do terreno, que mede 45,80m de frente e fundos por 46,50m de ambos os lados, confronta à direita com o nº 902, de Manoel C. Leite, à esquerda com o nº 878 do Posto de Gasolina Gasol, e, nos fundos com a vila 904 da mesma Rua, de Manoel C. Leite. (C.L. 8260 - Inscrição 306055, 456907 e 1355949). **Inscrição Municipal nº 15107410. Imóvel localizado em Vila Isabel com 113 metros quadrados de área edificada.**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: DIREITOS AQUISITIVOS do seguinte Imóvel (registrado no 10º RGI, sob a matrícula 14.554), Apartamento 1301, a ser construído, do prédio à Rua Teodoro da Silva, 890, distrito do Andaraí, e 130/13.000 do terreno com uma vaga no local de estacionamento no sub-solo, com 14/13000 do terreno, que mede 45,80m de frente e fundos por 46,50m de ambos os lados, confronta à direita com o nº 902, de Manoel C. Leite, à esquerda com o nº 878 do Posto de Gasolina Gasol, e, nos fundos com a vila 904 da mesma Rua, de Manoel C. Leite. (C.L. 8260 – Inscrição no FRE 15107410). Transcrita do Livro 2-X, fls. 87. Os DIREITOS AQUISITIVOS do Imóvel foram avaliados” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 539.245,33 (quinhentos e trinta e nove mil e duzentos e quarenta e cinco reais e trinta e três centavos)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 14.554) do 10º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.17-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: O Adquirentes do R-16, deu o Imóvel em Alienação Fiduciária à Caixa Econômica Federal, garantindo dívida de R\$ 70.000,00, sujeita a correção monetária na forma do título, a ser paga em 240 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 21.07.2007 no valor de R\$ 925,70 aos juros à taxa nominal de 9,568% a.a. e taxa efetiva de, 10,0000% a.a, elevados de juros remuneratórios a mesma taxa de juros moratórios de 033% por dia de atraso e multa moratória de 2% nos termos da legislação vigente na impontualidade sendo dado o valor da garantia fiduciária de R\$125.000,00; **R.18-PENHORA**: Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Penhora dos Presentes Autos; **AV.19-BLOQUEIO**: Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Fica averbado o Bloqueio ao direito aquisitivo do executado sobre o imóvel do executado; **AV.20-CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE)**: Foi o devedor (fiduciante) intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal. 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\$ 1.416,19, 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\$ 163,71, mais acréscimos legais. Conforme contato com administradora Centrimóveis, o imóvel possui débito condominial no valor total de R\$ 1.217,08 referente à 10/09/2024, mais acréscimos legais. **Conforme id - 0f21741, a CAIXA informou que existe o débito de alienação fiduciária no valor de R\$ 31.655,50 (em setembro de 2024).** De acordo com 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, passando o bem ao arrematante de forma livre e desembaraçada. **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 vinte e quatro dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Alexandra Gewehr Pontes, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.