

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 JOAO BATISTA DE SOUZA em face de ALAN DANTAS DOS SANTOS. TERCEIROS INTERESSADOS: VIVIANE MARIA GABRIEL INACIO DA SILVA DANTAS (INTIMADA DA PENHORA – ID D636A32) E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Processo nº 0100484-27.2023.5.01.0531, na forma a seguir: **A DOUTORA CISSA DE ALMEIDA BIASOLI, JUÍZA FEDERAL 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 o Executado, de que no dia **18/09/2025 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. 4fcece2, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **25/09/2025 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 e ação sobre imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme Id. d636a32, tendo o devedor tomado ciência da penhora através de Oficial de Justiça, na pessoa da esposa e, após constituiu advogado apresentando embargos e recursos. O Valor da execução é de R\$ 112.347,09, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Fração ideal de 0,012319 da área desmembrada 01, resultante do desmembramento da área do remembramento dos lotes 22 e 23 da quadra "IV", com parte do lote 24, localizado no bairro Pimenteiras, nesta idade, tendo a dita área desmembrada as seguintes características e confrontações: 149,94m de frente para a Estrada das Pimenteiras; 159,49m nos fundos em divisa com o Córrego pertencente a Area Remanescente; 17,18m do lado direito em divisa em divisa com herdeiros de Magno Baptista, ficando com uma área de 6.176,00m². À dita fração corresponderá ao APARTAMENTO nº 204, do bloco 01, com direito a estacionamento que integra a área comum do condomínio e que será utilizado por ordem de chegada do edifício que se denominará "RECANTO DAS PIMENTEIRAS I", a ser construído no nº 2188, da Estrada das Pimenteiras, Pimenteiras, nesta cidade. **Inscrição Municipal nº 1657001.**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Fração ideal de 0,012319 da área desmembrada 01, resultante do desmembramento da área do remembramento dos lotes 22 e 23 da quadra "IV", com parte do lote 24, localizado no bairro Pimenteiras, nesta idade, tendo a dita área desmembrada as seguintes características e confrontações: 149,94m de frente para a Estrada das Pimenteiras; 159,49m nos fundos em divisa com o Córrego pertencente a Area Remanescente; 17,18m do lado direito em divisa em divisa com herdeiros de Magno Baptista, ficando com uma área de 6.176,00m². À dita fração corresponderá ao APARTAMENTO nº 204, do bloco 01, com direito a estacionamento que integra a área comum do condomínio e que será utilizado por ordem de chegada do edifício que se denominará "RECANTO DAS PIMENTEIRAS I", a ser construído no nº 2188, da Estrada das Pimenteiras, Pimenteiras, nesta cidade. PROPRIETÁRIO: CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAINT MICHEL LTDA, CNPJ Nº 02.424.130/0001-87, com sede na Rua Jorge Lóssio nº 500 Alto, Teresópolis/RJ. TÍTULO AQUISITIVO: R-02 da matrícula 20643, de 14.04.2015, deste RGI. MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: R-03, da mesma matrícula acima citada em 12.05.2015. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: AV.4 da mesma matrícula acima citada em 12.05.2015, deste RGI. **AV03-CONSTRUÇÃO:** Consta que no imóvel objeto da matrícula foi construído o **APARTAMENTO 204 do Bloco 01**, com a área de 50,61m², dividido em: 02 (dois) quartos, sala, cozinha, área de serviço coberta, banheiro e área de circulação. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 0165700-1- Predial.” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**. Conforme certificado pelo Oficial de Justiça, o imóvel localiza-se no Condomínio Recanto das Pimenteiras (id. 880de57). De acordo com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (ID. ba0e0c1), existe o saldo a pagar de R\$ 84.480,37 (oitenta e quatro mil e quatrocentos e oitenta reais e

trinta e sete centavos) e, consoante decisão de id 4fcece2 - “em caso de arrematação, deverá ser observado que os recursos obtidos deverão ser direcionados, primeiramente, à quitação do saldo devedor junto à CEF, destinando-se o eventual montante remanescente à satisfação do crédito trabalhista em execução”. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 21.407) do 3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis, as seguintes anotações: **R.2-ALIENAÇÃO FIDUCIARIA:** ALAN DANTAS DOS SANTOS, e sua esposa VIVIANE MARIA GABRIEL INACIO DA SILVA DANTAS, ALIENARAM o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento no valor de R\$ 102.318,14, do qual se confessaram devedores e se obrigam a restituir a CEF; **AV03-CONSTRUÇÃO:** Consta que no imóvel objeto da matrícula foi construído o **APARTAMENTO 204 do Bloco 01**, com a área de 50,61m², dividido em: 02 (dois) quartos, sala, cozinha, área de serviço coberta, banheiro e área de circulação. MATRÍCULA MUNICIPAL N° 0165700-1- Predial. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel possui débitos de IPTU no valor de R\$ 2.393,18, 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\$ 273,59, mais acréscimos legais. O imóvel possui débito condominial no valor total de R\$ 8.120,56. 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, devendo ser cumprida a decisão de id 4fcece2. **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 remissão 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 de Teresópolis, aos quatro dias do mês agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Vera Neide Ferro de Oliveira da Paz, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.