

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 MARISA MENDES DE MEDEIROS em face de K & C EMPRESA DE AVALIACAO PATRIMONIAL LTDA, FERNANDO ANTONIO BARRETO CASTILHO, ORLANDO MARQUES CASTILHO E MYRIAN MELLO DOS SANTOS CASTILHO. TERCEIROS INTERESSADOS: ROSENY KOEHLER CASTILHO E DELFIN RIO S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO. Processo nº 0006600-86.1990.5.01.0017, na forma a seguir: **O DOUTOR ANDRE LUIZ AMORIM FRANCO, JUIZ DO TRABALHO TITULAR 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 **23/09/2025 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. 11a0adf, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30/09/2025 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 bem penhorado, descrito e avaliado conforme Id. 9cc3fc8, tendo o devedor tomado ciência da penhora através de Edital de Notificação (ID cdca391).

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: “Apartamento 1412 do bloco 09 do edifício a ser construído sob o nº 560 pela Avenida Profetada B, no empreendimento "MORADAS DO ITANHANGÁ", na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração de 586, 85/1.000.000 do respectivo terreno designado por lote 14 do PAL nº 37.215 que mede em sua totalidade 65,85m pela Estrada de Jacarepaguá mais 9,53m em curva interna subordinada a um raio de 7,00m concordando com alinhamento da Avenida projetada B, por onde mede 534,25m, 68,00m nos fundos por onde confronta com área destinada à escola e 554,79m direita por onde confronta com parte do nº 2681 da Estrada de Jacarepaguá Welmo Pinto Alves ou sucessores. Inscrição no FRE nº 1.580.613-6 (MP) C.L. 14.653-0. **Inscrição Municipal nº 18172692. Imóvel localizado em Itanhangá com 58 metros quadrados de área edificada.**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Apartamento 1412 do Bloco 09 do Edifício situado no nº 560 da Avenida Projetada B, Condomínio Itanhangá, Jacarepaguá, Rio de Janeiro-RJ, Imóvel matrícula 155.521 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. APARTAMENTO 1412 DO BLOCO 09 DA RUA PROJETADA B (ATUALMENTE AVENIDA SÃO JOSÉ MARIA ESCRIVÁ), 560, BLOCO 09 (CONDOMÍNIO MORADAS DO ITANHANGÁ), COM NUMERAÇÃO SUPLEMENTAR 3145 PELA ESTRADA DE JACAREPAGUÁ - JACAREPAGUÁ, RIO DE JANEIRO – RJ,” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 155.521) do 9º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.8-HIPOTECA EM 1º GRAU:** Hipotecaram o imóvel à DELFIM RIO S/A – CREDITO IMOBILIARIO, em Liquidação Extrajudicial, em garantia da dívida de Cz\$ 1.035.177,00 240 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo PES/TABELA PRICE, cada uma no valor de Cz\$ 9.229,56 vencendo-se a 1º em 30 dias após a data do título, aos juros de 7%; **R.9-HIPOTECA EM 2º GRAU:** Hipotecaram de 2º Grau à DELFIM RIO S/A – CREDITO IMOBILIARIO; **R.11-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 26ª Junta de Conciliação e Julgamento, Processo nº 402/91; **AV.13-RETIFICAÇÃO:** Consta que o prédio tem numeração suplementar 3145 pela Estrada de Jacarepaguá; **AV.14-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 2ª Vara do Trabalho de São Gonçalo, Processo nº 0075800-65.2006.5.01.0262. 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\$ 13.070,68, 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\$ 830,20, mais acréscimos legais. O imóvel possui débito condominial no valor total de R\$ 467.036,92. 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 1499, VI do CC, a arrematação extingue a hipoteca. Na forma do artigo 843 do CPC, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do conjugue mulher alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. **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 cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Claudia Agostinho Freire, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.