

**JUIZO DA 53ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO**, com prazo de 20 (vinte) dias, extraído da Carta Precatória em Execução movida por ANTONIO VALDECI MARTINS ASSAD em face de PINTURAS YPIRANGA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, ALVARO DE MAGALHAES RUIZ, GLENISTER HILPERT, MAKTUB PARTICIPACOES LTDA E PHOENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. TERCEIROS INTERESSADOS: ESPÓLIO DE LYDIA CUNHA HILPERT E MAURÍCIO HILPERT. Processo nº 0100722-88.2024.5.01.0053, na forma a seguir: A **DOUTORA JULIANA RIBEIRO CASTELLO BRANCO, JUÍZA DO TRABALHO TITULAR DA 53ª 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 **07/10/2025 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, nomeado conforme Id. 9bcbde7, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **09/10/2025 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 reavaliado conforme Id. d9e1d23, tendo os devedores tomado ciência da penhora e reavaliação através dos seus advogados. O Valor da execução é de R\$ 256.309,15, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Prédio nº 210 com três pavimentos, sendo o inferior com grande Loja e nos dois pavimentos superiores, divididos em cômodos e respectivo terreno situado na Rua Buenos Aires nº 210, que mede: 7,07m de frente, lado direito 24,25m, lado esquerdo 23,80m e na linha dos fundos, em dois segmentos, da direita 7,20m e o da esquerda 0,40m, confrontando na frente com a Rua Buenos Aires nº 208 e nos fundos com a Rua Senhor dos Passos nºs 101 e 97, lado direito com o prédio nº 212, da Ordem de São Francisco de Paula, lado esquerdo com o prédio nº 208 do Espólio de Júlio Ferreira. **Inscrição Municipal nº 1054527. Imóvel localizado no Centro/RJ com 520 metros quadrados de área edificada.**” - **LAUDO DE REAVALIAÇÃO:** Certifico que no dia deste ano me dirigi à RUA BUENOS AIRES, 210, CENTRO, onde procedi à penhora do imóvel lá localizado, melhor descrito na matrícula 43791, registrada no cartório do 2º RGI da Capital do Rio de Janeiro, que avalio, no estado em que se encontra, por R\$2.000.000,00 (Dois Milhões de Reais).” **VALOR DA REAVALIAÇÃO: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 43791) do 2º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.2-LOCAÇÃO:** O imóvel encontra-se locado a favor da Empresa Reunidas óticas Brasil, com término previsto para 31.12.81; **AV.3-PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO REFERIDA NO ATO AV-2:** Prorrogou o contato de locação com a Empresa Reunidas óticas Brasil, prazo de 5 anos; **AV.6-AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO:** Determinada pelo MM Juízo da 34ª Vara Cível de São Paulo, Processo nº 1129069-30.2021.8.26.0100; **AV.7-INDISPONIBILIDADE:** Processo nº 1001087-56.2016.5.02.0252; **AV.7-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Parauapebas, Processo nº 0000666-22.2018.5.08.0131; **AV.8-INDISPONIBILIDADE:** Processo nº 1000660-30.2021.5.02.0011; **AV.9-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Maceió - AL, Processo nº 0000705-04.2021.5.19.0003; **AV.10-INDISPONIBILIDADE:** Processo nº 1001300-93.2022.5.02.0012; **R.12-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 53ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Penhora dos Presentes Autos. Cientes os Srs. Interessados que: Consoante Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel é foreiro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 15.228,90, mais acréscimos legais. Segundo a Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro não há débitos referentes a taxa de prevenção e extinção de incêndios. De acordo com o art. 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho, bem como 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. 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. **Conforme 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.** 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 seis dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Dulcineia De Oliveira Coelho, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.