

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 CLEIDE BENTES SMITH em face de BERGITEX INDUSTRIA TEXTIL LTDA. Processo nº 0100126-81.2025.5.01.0017, na forma a seguir: A **DOUTORA BIANCA MEROLA DA SILVA, JUÍZA DO TRABALHO SUBSTITUTA 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 a Executada, de que no dia **01/12/2025 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. 1b938d, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **03/12/2025 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, os bens penhorados, descritos e avaliados conforme Id. c36876c, tendo a devedora concordado com a avaliação na Audiência de id - d90e38e. O Valor da execução é de R\$, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “**Matrícula 2707 – RUA BENJAMIM SILVA, GALPÃO INDUSTRIAL 245 E RESPECTIVO TERRENO, DESIGNADO POR LOTE 11 DO PA 24036, MEDINDO 25,00m de frente, 80,00 a direita, onde confronta com o lote 09, de propriedade da Empresa de Terras São Paulo e Rio Ltda, ou sucessores, a esquerda 80,00, onde confronta com o lote 13, do mesmo PA, também daquela empresa, ou sucessores, e aos fundos 25,00m onde confronta com a mesma propriedade. Inscrição Municipal nº 7022064. Imóvel localizado em Pavuna com 5567 metros quadrados de área edificada.**”. “**Matrícula 105335 – RUA BENJAMIM SILVA, GALPÃO INDUSTRIAL 205 E RESPECTIVO TERRENO, DESIGNADO POR LOTE 09 DO PA 24036, MEDINDO 37,50m por 80,00, confrontando a direita com o lote 7 do mesmo PA, da vendedora ou sucessores, a esquerda com o lote 11 do mesmo PA, e nos fundos com terreno da vendedora, assim como o lote 11. Inscrição Municipal nº 7022049. Imóvel localizado em Pavuna com 2029 metros quadrados de área edificada.**” - **LAUDO PARTICULAR DE AVALIAÇÃO QUE AS PARTES CONCORDARAM:** **IDENTIFICAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** TIPO DE IMÓVEL: Terreno Plano IDADE DO IMÓVEL: 1938 (IPTU 2017). O imóvel encontra-se ocupado/invadido(?) e foi avaliado sobre a premissa que está livre de quaisquer ônus. Caracteriza-se como um terreno plano com características significativas, 5.000 metros, sendo o de número 205 com 3.000m e o de número 245 com 2.000m, conforme consta do Registro Geral de imóveis - RGI, número 105.335-2DI/5- 211, está localizado nos no 205/245 da Rua Benjamin da Silva em zona urbana da cidade do Rio de Janeiro, no bairro da Pavuna. Os imóveis em questão encontram-se invadidos por centenas de moradores sem-teto e que essa invasão ocorreu há mais de 5 anos. **3- CONTEXTO URBANO:** O imóvel está situado no bairro da Pavuna, que é sede da região administrativa da Pavuna, faz divisa com os Bairros de Anchieta, Guadalupe, Costa Barros, Coelho Neto Acari, Irajá, Jardim América e com o município de São João de Meriti, conforme consta de certidão do RGI possuindo topografia plana amarração, **Benfeitorias** encontra-se murado em toda sua extensão, em alvenaria com cinta de amarração. **4-VISTORIA:** A vistoria não foi realizada considerando que os terrenos estão ocupados por pessoas do movimento dos sem-teto que contam com suporte de pessoas de algumas comunidades carentes da região que estabelece um clima muito intenso de insegurança foram consideradas, apenas, as Informações obtidas por via aérea e pelo site do Google/maps. **5- ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL:** A zona norte da cidade do Rio de Janeiro, em especial os bairros que compõem a região onde se localiza o bairro da Pavuna, caracteriza-se por ser uma região onde predomine poucas residências e um centro comercial com Galpões e Centros de Distribuição. Sendo escassos os terrenos colocados à disposição do mercado para venda. **6-CONCLUSÃO:** Entendemos que o valor para o imóvel em questão, levando

em consideração as suas características atuais, terreno plano, área total (dimensões e proporções), sua posição frontal para o endereço onde se localiza e, por último, que os terrenos estão ocupados por invasores que o imóvel está desativado há um tempo, consideravelmente grande. **A** - Imóvel localizado na Rua Benjamim Silva, n. 245, lote 11, do PA 24036, Galpão industrial, Pavuna, Rio de Janeiro, CEP: 21.535-490, com número de matrícula 2707/2f242, com Registro no 8º Registro Notarial de Imóvel, localizado na Rua da Alfândega, n. 91, 3º e 4º andares, Centro, Rio de Janeiro, CEP 20070-001 e **B** - imóvel localizado na Rua Benjamim Silva, n. 205, lote 09, do PA 24036, Prédio, Pavuna, Rio de Janeiro, CEP: 21:535-490, com número de matrícula 105335/2-DI-5/211, com registro no 8º Registro Notarial de Imóveis, localizado na Rua da Alfândega, n. 91, 3º e 4º andares, Centro, Rio de Janeiro, CEP 20070-001.” **VALOR DA AVALIAÇÃO – VALOR DOS DOIS IMÓVEIS: R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil).** Constam nas referidas certidões imobiliárias - **Matrícula 2707 - do 8º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações:** **R.9-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 2001120020180-3; **R.10-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 2005.120.040581-8; **R.14-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 14ª Vara Cível, Processo nº 2002.001.118418-0; **R.16-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 60ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0010866-44.2014.5.01.0060; **AV.17-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0000732-62.2011.5.01.0221; **AV.18-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 2ª Vara Federal de Nova Iguaçu, Processo nº 000680-70.2011.4.02.5120; **R.19-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara Federal de São João de Meriti/RJ, Processo nº 0007102-33.2007.4.02.5110; **R.20-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 0154085-15.1995.8.19.0001 (1995.120.006272-4); **R.21-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 0155849-35.2015.8.19.0001; **AV.22-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 27ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0101077-19.2017.5.01.0027; **AV.24-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0166500-96.2009.5.01.0225; **AV.25-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0001814-53.2010.5.01.0225; **AV.26-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0001923-70.2010.5.01.0224; **AV.27-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0010627-08.2015.5.01.0221; **AV.28-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0011511-93.2013.5.01.0225; **AV.30-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0101039-65.2018.5.01.0225; **AV.31-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0000303-20.2010.5.01.0225; **AV.32-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0101166-06.2018.5.01.0224; **AV.33-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 7ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0011133-63.2015.5.01.0227. Cientes os Srs. Interessados que: Consoante Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel não é foreiros e possui débito de IPTU no valor de R\$ 8.705.071,12, mais acréscimos legais. Segundo a Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro há débitos referente a taxa de prevenção e extinção de incêndio no valor de R\$ 16.958,42, mais acréscimos legais. **Matrícula 105335 - do 8º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações:** **AV.13-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0000732-62.2011.5.01.0221; **AV.14-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 2ª

Vara Federal de Nova Iguaçu, Processo nº 000680-70.2011.4.02.5120; **R.15-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Processo nº 0207298-47.2006.8.19.0001; **AV.16-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 27ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0101077-19.2017.5.01.0027; **AV.18-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0166500-96.2009.5.01.0225; **AV.19-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0001814-53.2010.5.01.0225; **AV.20-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0001923-70.2010.5.01.0224; **AV.21-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0010627-08.2015.5.01.0221; **AV.22-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0011511-93.2013.5.01.0225; **AV.24-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0101039-65.2018.5.01.0225; **AV.25-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0000303-20.2010.5.01.0225; **AV.26-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0101166-06.2018.5.01.0224; **AV.27-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 7ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, Processo nº 0011133-63.2015.5.01.0227. Cientes os Srs. Interessados que: Consoante Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel não é foreiros e possui débito de IPTU no valor de R\$ 3.147.057,60, mais acréscimos legais. Segundo a Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro há débitos referente a taxa de prevenção e extinção de incêndio no valor de R\$ 16.958,42, mais acréscimos legais. 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. **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 três dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Claudia Agostinho Freire, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.