

JUIZO DA 67ª 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 MARIO TEIXEIRA LOPES em face de PRAIA SUL BAR E RESTAURANTE LTDA – EPP, FRANCISCO DE ASSIS RODRIGUES DE MEDEIROS, EDSON FREITAS DA SILVA, LUCIANO SCHULZ ALVES FREDERICO, FABIO SALLUH BALBINO, LGR - GESTAO DE PROJETOS LTDA, LUIS TEPEDINO HERNANDEZ E RICARDO CARVALHO DA SILVA. TERCEIRAS INTERESSADAS: KARINNE DUFRAYER PIMENTEL E VALÉRIA VEIGA DA SILVA. Processo nº 0101163-37.2018.5.01.0067, na forma a seguir: A **DOUTORA GABRIELA CANELLAS CAVALCANTI, JUÍZA DO TRABALHO TITULAR DA 67ª 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 **03/08/2026 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. 5a0bf81/ d42dec2, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **04/08/2026 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. f1f5ff7 / 4227eec, tendo os devedores tomado ciência da penhora através de Edital de Notificação (ID e99e8e7 / 00ca895). O Valor da execução é de R\$ 83.970,59 podendo ser atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: “Prédio nº 49 da Rua Cantagalo, edificado no lote de terreno nº 1.949, situado na Vila Leopoldina IV, medindo 10,00m de frente para a referida Rua, igual largura nos fundos, por 40,00m de extensão de ambos os lados, com a área de 400,00m², confrontando pelos lados com à Cia. Proprietário Brasileiro S/A ou sucessores e nos fundos com o lote 2.008, de José Gonçalves Luz, está situado do lado direito de quem vai da Av. Leopoldina em direção a mesma Avenida, a 187,00m da esquina da referida Avenida. **Inscrição Municipal nº 13240017001. Imóvel localizado em Duque de Caxias com 90 metros quadrado de área edificada.**” -

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel objeto da reavaliação: prédio nº 49, situado na RUA CANTAGALO, VILA LEOPOLDINA, DUQUE DE CAXIAS/RJ, CEP 25035-185, edificado em terreno descrito na matrícula como medindo 10,00m de frente por 40,00m de extensão de ambos os lados, totalizando 400,00m² de área territorial, conforme elementos registrais constantes dos autos. Características externas verificadas no ato: pela vistoria externa, verifica-se tratar de imóvel com construção de aparência antiga, portão metálico frontal, fachada atualmente identificada com placa de igreja/organização religiosa e pavimento superior envidraçado. Não foi possível acesso ao interior do bem, razão pela qual não foi possível aferir internamente o padrão de acabamento, o estado de conservação, a divisão dos cômodos ou a real extensão da área edificada. Critério utilizado para a reavaliação: a reavaliação foi realizada por estimativa, considerando a descrição registral do bem, a área territorial constante da matrícula, a certidão extraída do sistema FUNESBOM, na qual o imóvel consta como “CASA”, com área cadastrada de 90m², as características externas observadas, a impossibilidade de vistoria interna, a localização do imóvel, o padrão aparente e antigo da construção, a existência de gravames anteriores, a ausência de arrematação nos leilões já realizados e pesquisas de mercado relativas a imóveis semelhantes na região. Considerando tais elementos, especialmente a necessidade de distinguir a área territorial de 400,00m² constante da matrícula da área cadastrada de 90m² indicada no FUNESBOM, sem desconsiderar o valor econômico do terreno, reavalio o imóvel em R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).” **VALOR DA REAVALIAÇÃO: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 4542-A) do 6º Registro de Imóveis de Duque de Caxias-RJ, as seguintes anotações: **R.3-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 62ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0101092-21.2016.5.01.0062; **R.4-PENHORA:**

Determinada pelo MM Juízo da 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0010228-54.2015.5.01.0002; **R.5-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 34ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100421-77.2019.5.01.0034; **R.6-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 34ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100956-06.2019.5.01.0034; **R.8-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 67ª 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 não é foreiro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 4438,15, 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\$ 882,75, mais acréscimos legais. De acordo com o art. 122 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho, alterado pelo Provimento nº 1/CGJT, de 7/04/2026, o adquirente estará isento dos débitos tributários cujo fato gerador seja a propriedade, bem como dos débitos não tributários de natureza *propter rem* relativos ao bem, que se sub-rogarão no preço da aquisição. Portanto, o bem imóvel será transferido 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. **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 do Rio de Janeiro, aos dezesseis dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis, eu, Carlos Alberto Fonseca Junior, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.