

JUIZO DA 24ª 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 **JOSE VICARONI FILHO** em face do **ESPÓLIO DE JOSE AUGUSTO ALVES DE SOUZA, REPRESENTADO PELA VIÚVA DILZA ALVES DE SOUZA** (intimada da penhora por Edital – id 372e8ea) e **BAR RANCHO DO BAMBUZAL LTDA**. Processo nº 0176100-42.1984.5.01.0024, na forma a seguir: O **DOUTOR JOSE HORTA DE SOUZA MIRANDA, JUIZ DO TRABALHO TITULAR DA 24ª 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 **01/07/2026 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. f0be21e, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **08/07/2026 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 avaliado conforme Id. fafa009, tendo o devedor tomado ciência da penhora através de Edital de Notificação. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL**: “Área com 255.280,00m² (duzentos e cinquenta e cinco mil. duzentos e oitenta metros quadrados), situada no lugar denominado TABITINGA, 2º Distrito deste Município, que assim se descreve e caracteriza: fazendo divisa ao nascente e ao norte com Silvério José Gomes e demais herdeiros de Antônio Gomes da Cunha; ao sul com terras de Antônio Vasques Manso e outros, anteriormente de Mario Baldi, com terrenos de Jose da Ponte Cunha, pelo divisor d'águas das vertentes que circulam a bacia que constitui a propriedade e todos as benfeitorias construídas no terreno entre as quais se destacam três prédios residenciais, um depósito, uma casa de força com gerador, poço com pomba elétrica e benfeitorias agrícolas constantes de árvores frutíferas e reserva florestal, sendo o primeiro prédio residencial composto de 2 salas, quarto e cozinha, banheiro e área W.C, depósito e abrigo; o segundo de sala, 4 (quatro) quartos, banheiro, cozinha e depósito e o terceiro com 3 quartos, 3 banheiros, 2 depósitos e varanda e 2 galpões. O terreno acima descrito é cortado transversalmente no sentido Leste-Oeste pela Estrada Municipal TS-75, com a largura de 5,00m. - **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Certifico e dou fé que, em cumprimento ao presente mandado, em 17/06/2019, dirigi-me ao Condomínio Recanto das Araucárias, localizado na altura do Km 13 da Estrada Teresópolis-Friburgo, no bairro de Vargem Grande, em Teresópolis e, sendo aí, fui recepcionada pelo Sr. Almerindo da Silva Dantas, que identificou-se como síndico do referido condomínio, após o mesmo tomar ciência de todo o teor do mandado, o mesmo fez as seguintes ponderações: a) que o imóvel de Matrícula nº 2.667, Lº2-K, Fls. 72 possui 30 proprietários e que, atualmente, existem em torno de 11 casas construídas no local; b) que aproximadamente 70% da área total constitui reserva florestal, havendo um acordo entre os próprios moradores no sentido da manutenção da mesma, existindo uma filosofia ecológica entre seus proprietários; c) que, em respeito à citada filosofia, também ficou acertado que, em cada um dos lotes que ali existem (sendo 30 na sua totalidade) somente pode-se construir em uma área de 100m² (por pavimento). sendo a área excedente comum aos moradores; d) que a área comum aos condôminos é composto ainda por uma área de lazer (havendo uma piscina, churrasqueira, sauna, quadra de esportes, dois lagos naturais e um amplo gramado); e) que em 11 desses 30 lotes já existem casas construídas, sendo que, embora a maior parte dessas já possuam matrícula própria, ainda existem alguns lotes cujo registro e justamente aquele que veio anexado ao presente mandado; f) aduziu, ainda, que o condomínio já acionou judicialmente o Executado por motivo de inadimplência quanto às quotas condominiais, ainda, na oportunidade, o Sr. Almerindo me levou até o lote pertencente ao Executado Sr. José Augusto Alves de Souza, sendo o citado terreno ligeiramente em aclave possuindo poucas árvores ali, estando o mesmo todo gramado e em ótima conservação, Posto isto, em cumprimento à ordem determinada, PROCEDI

A PENHORA de 1/30 avos do imóvel objeto da presente, conforme auto de penhora que segue em anexo.” **VALOR DA AVALIAÇÃO:** 1/30 avos do imóvel objeto da matrícula nº 2.667, L²-K, Fls. 72 do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício de Teresópolis, avalio em **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**. Constatam na referida certidão imobiliária (matrícula 2667) do 2º Ofício de Teresópolis, as seguintes anotações: **R.6-PENHORA:** Processo nº 1.761/84; **R.9-PENHORA:** Determinando o registro de penhora hoje arquivada, pela Juíza do Trabalho expedido pela JCJ/Teresópolis, em 07/01/00, proc. CPE 015/91. Cientes os Srs. Interessados que o Município de Teresópolis – RJ não foi cientificado do presente leilão, tendo em vista a ausência do número da Inscrição Predial no RGI e nos autos. O imóvel possui débito condominial no valor total de R\$ 223.589,22. 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 dezoito dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis, eu, LUIZ FERNANDO DE PAULA, DIRETOR DE SECRETARIA, O FIZ DIGITAR E SUBSCREVO.