

JUIZO DA 1ª VARA DO TRABALHO DE NITERÓI - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 20 (vinte) dias, extraído da Ação Trabalhista movida por **FLAVIO DE SOUZA LOPES** em face de **FORCLAZ SERVICOS EIRELI – ME** e **BRUNO MENDES BRAZ SANTANA**. TERCEIRA INTERESSADA: **CRISTIELE PEREIRA SANTANA** (ID E45ACBF – EDITAL DE NOTIFICAÇÃO). Processo nº 0100059-65.2021.5.01.0241, na forma a seguir: A **DOUTORA ROBERTA LIMA CARVALHO, JUÍZA DO TRABALHO TITULAR DA 1ª VARA DO TRABALHO DE NITERÓI - 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 **28/07/2026 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. b23e6d0, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30/07/2026 às 11:50 horas, no mesmo portal eletrônico**, a quem mais der a partir **R\$ 181.000,00 (cento e oitenta e um mil reais)**, o direito e ação penhorado, descrito e avaliado conforme Id. d2a4ad6, tendo o devedor tomado ciência da penhora através do advogado constituído. O Valor da execução é de R\$29.172,12 9 (id 09b2328), podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Constituído pelo APARTAMENTO Nº 403 do BLOCO 16, situado à Avenida Rio do Ouro, no loteamento FAZENDA SANTA EULALIA, do Empreendimento denominado "CONQUISTA OCEÂNICA". Inscrição Municipal nº 855137000, as vagas de estacionamento são todas Livres e descobertas e não são vinculadas às unidades autônomas totalizam-se 253 (duzentas e cinquenta e três) vagas destinadas ao estacionamento de veículos automotores, das quais 11 (onze) são destinadas a PCD, sendo certo que as unidades autônomas listadas abaixo terão direito ao uso de 01 (uma) vaga cada uma, por ordem de chegada: BLOCOS 01 a 09 - Aptos. 101 a 104, 201 a 204,301 a 304 e 401 a 404; BLOCO 10- Aptos. 101 a 104,201 a 204,301 a 304 e 401; BLOCOS 11 a 18 - Aptos. 101 a 104,201 a 204,301 a 304, no 2º Distrito deste Município, correspondendo à fração ideal de 0,002580, e seu respectivo lote de terreno 02, medindo o terreno no seu todo: 58,38m de frente, confrontando com a Avenida Rio do Ouro; 131,43m nos fundos, confrontando com o lote 01; por 361,79 do lado direito em 03 alinhamentos, o 1º com 37,66m, o 2º com 222,67m e o 3º com 101,46m, todos confrontando-se com o lote 01; 433,51m do lado esquerdo em 03 alinhamentos, o 1º com 213,90m, o 2º com 120,50m e o 3º com 99,11m os alinhamentos 1 e 2º confrontando-se com a área P.3-B e o 3º alinhamento confrontando-se com a área P.2, perfazendo uma área total de 28,864,16m². Desmembrado da área P.3-A. inscrita no INCRA nº 950.033.314.250.9, que mede: 72.91m de frente para a Rodovia Amaral Peixoto (RJ106), 271,00m nos fundos, para a área P.2, por 969,00m do lado direito, para a área da Cia. Uniao Fabril, em 3 alinhamentos: o 1º com 570,00m, o 2º com 357,00m e o 3º com 42,00m; e do lado esquerdo 946,10m em 03 alinhamentos: o 1º com 213,90m, o 2º com 120,50, ambos para a área P.3-B e o 3º com 611,70m, para a área P.2, com área total de 161.317,65m² (16.1000hc). **Inscrição Municipal nº 855137000.**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Certifico que, no dia 01 de Dezembro de 2025, compareci ao local indicado e após formalidades legais, ordenadas, EFETUEI A PENHORA E AVALIAÇÃO conforme auto que segue abaixo a esta certidão. Registro que foi realizada avaliação com base na dimensão do imóvel e descrições obtidas no RGI, bem como feita estimativa indireta, sem adentrar no imóvel ou terreno, considerando preços do mercado imobiliário residencial da região, uma vez que o Condomínio se encontra em construção e o referido bloco e apartamento estão já edificadas, porém, inacabados. Não foi possível verificação no interior do imóvel, uma vez que não foi franqueado o acesso devido as obras em andamento, sendo recebido pela administrado Thaís, conforme se apresentou confirmando que o imóvel pertence ao réu. Por tais razões não foi possível a nomeação de depositário bem como dar ciência ao proprietário. Do que, para constar, recolho o presente mandado à MM. Varado Trabalho, submetendo a

certidão à elevada apreciação e permaneço à disposição deste Juízo para novas determinações. AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO Aos 01 de Dezembro de 2025 no imóvel situado na Avenida Rio do Ouro, empreendimento denominado Conquista Oceânica, Rio do Ouro, São Gonçalo, bloco 16, apartamento 403 com as medidas, características e, confrontações indicadas no RGI de ID 6743f06 em cumprimento ao mandado , expedido pela Exma. Juíza Dra. Roberta Lima Carvalho da 1ª Vara do Trabalho de Niterói, na execução movida por FLAVIO DE SOUZA LOPES contra FORCLAZ SERVIÇOS EIRELI-ME E OUTROS (1) para cobrança da dívida apurada em liquidação nestes autos, do imóvel matrícula nº 81.376” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 81.376) do 3º Ofício de São Gonçalo, as seguintes anotações: **R.6-ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: DEVEDORES/FIDUCIANTES: BRUNO MENDES BRAZ SANTANA e sua cónjuge CRISTIELE PEREIRA SANTANA. CREDORA FIDUCIARIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF. AV.8-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Niterói, Penhora dos Presentes Autos. Cientes os Srs. Interessados que: Consoante Certidão o imóvel não possui débitos de IPTU. O leiloeiro público realizou buscas no sentido localizar contato com o Condomínio, sem êxito. Diante disso, serão adotadas outras medidas para apurar a existência de eventuais débitos condominiais. **Existe o saldo devedor referente a alienação fiduciária junto a CAIXA no valor de R\$ 151.721,35, devendo ser atualizado.** 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, com exceção da alienação fiduciária. 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 vinte e nove dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis, eu, GILMAR SILVA BATISTA, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.