

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 SEBASTIAO ANTONIO DE SENA em face de **CONSTRUTORA LEO LYNCE S/A e ESPÓLIO DE NELSON RIBEIRO NEVES**. Terceira interessada: **MARIA TERESA DE CASTRO ALVES NEVES**. Processo nº 0031500-38.1993.5.01.0241, 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 **30/07/2026 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. 5e98095, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **31/07/2026 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. 7d6c6f6, tendo o devedor tomado ciência da penhora através da viúva (id 739b8d2 – manifestação nos autos).

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: “Apartamento 1202 do edifício, em construção, situado na Estrada da Gávea nº 849, com numeração suplementar pela Avenida Prefeito Mendes de Moraes nº 990, com direito a 3 vagas de garagem, localizadas indistintamente no 1º e no 2º subsolo, e suas correspondentes frações ideais de 0,013095 para o apartamento e 0,000872 para cada vaga, do respectivo terreno, que mede: 42,65m de frente para a Estrada da Gávea, onde é atingido por uma FNA com 5,00m de largura, em dois segmentos de 41,71m, mais 0,94m, em curva subordinada a um raio interno de 20,00m; 20,19m de fundos, onde faz testada com a Av. Prefeito Mendes de Moraes e é atingido por uma FNA com 15,00m de largura; 140,00m à direita, confrontando com o prédio 841 da Estrada da Gávea; 163,20m à esquerda, em nove segmentos de 28,22m, mais 0,55m, mais 0,65m, mais 6,09m, mais 11,01m, mais 19,85m, mais 22,98m (onde faz testada com a Rua Henrique Midon e é atingido por uma FNA com 5,00m de largura), mais 39,94m, mais 35,91m; inscrito no FRE sob os nºs 508.295, 425.178-1 e 452.720-6, CL. 02.444-0. **Inscrição Municipal nº 30519912. Imóvel localizado em São Conrado com 246 metros quadrados de área edificada.**”

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel constituído pelo apartamento 1202 do edifício situado na Estrada da Gávea nº 849, com numeração suplementar pela Avenida Prefeito Mendes de Moraes nº 990, com direito a 4 vagas de garagem, localizado indistintamente no 1º e 2º subsolo, conforme matrícula nº 87966 do 2º Ofício do Registro de Imóveis, cuja Certidão passa a fazer parte integrante deste auto, o qual avalio por estimativa.” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 5.200.000,00 (cinco milhões e duzentos mil reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 87.966) do 2º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.10-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho Goiânia, Processo nº 0284700-14.1991.5.18.0001; **AV.11- INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Goiânia, Processo nº 0284700-14.1991.5.18.0001; **AV.13-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Brasília, Processo nº 0044500-49.1997.5.10.0004; **AV.14-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Niterói, Penhora dos Presentes Autos; **AV.15-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Niterói, Processo nº 0007300-64.1993.5.01.0241; **R.16-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Niterói, Penhora dos Presentes Autos; **AV.17-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 18ª Vara Federal do Rio de Janeiro, Processo nº 0011870-19.2013.4.02.5101. Cientes os Srs. Interessados que: Consoante Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel é Remido de Foro e não possui débitos de IPTU. 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. O imóvel não possui débito condominial.

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 subrogarão no preço da aquisição. Portanto, o bem imóvel será transferido 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 dezenove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis, eu, GILMAR SILVA BATISTA, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.