

JUIZO DA 1ª VARA DO TRABALHO DE TERESÓPOLIS - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 20 (vinte) dias, extraído da Ação Trabalhista movida por **ESPÓLIO DE CARLOS ROBERTO PACHECO DE OLIVEIRA** em face de **CARPINTARIA E SERRALHERIA JANAINA LTDA – ME, RENATO NUNCIACAO PIMENTEL, ALBERTO DA COSTA PIMENTEL** e **ESPÓLIO DE ROSANGELA MARIA ANUNCIACAO PIMENTEL. TERCEIRA INTERESSADA: CRISTIANE NUNCIACÃO PIMENTEL DE LIMA.** Processo nº 0001122-04.2013.5.01.0531, na forma a seguir: A **DOUTORA CISSA DE ALMEIDA BIASOLI, JUÍZA DO TRABALHO TITULAR DA 1ª VARA DO TRABALHO DE TERESÓPOLIS - 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 **26/08/2026 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. 8380d20, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27/08/2026 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 avaliado conforme Id. 45557f3, tendo os devedores tomado ciência da penhora através de Oficial de Justiça e advogados constituídos. O Valor da execução é de R\$ 161.626,48, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: “RUA CAINGÁ Nº 535, VALE DO PARAÍSO, TERESÓPOLIS/RJ. Área desmembrada da área remanescente, situada na Avenida Delfim Moreira, nº 2.352, no bairro Vale do Paraíso, nesta cidade, com as seguintes características e confrontações: 71,50m de frente para a rua Projetada, de acesso ao Cemitério Municipal, atual Avenida Caingá; nos fundos 3 segmentos de linhas quebradas, o 1º de 33,40m, 2º de 8,90m, ambos em divisa com a área remanescente e o 3º de 36,00m em divisa com Affonso Visconti ou sucessores; do lado direito também em 3 segmentos em linhas quebradas, o 1º de 3,00m em divisa com uma área do estacionamento, o 2º de 9,40m e o 3º de 19,70m, ambos em divisa com Geni Coutinho Sant’Anna e 37,00m do lado esquerdo em divisa com Almirante Perry ou sucessores, com a área de 1.950,00m². Inscrição Municipal nº 01328743.”** **AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO: Certidão do Oficial de Justiça sobre o imóvel penhorado: Constatei que no interior do imóvel, consistente em um amplo terreno, há uma casa, na qual o executado alegou residir, constituída de um quarto, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, garagem coberta para dois carros e uma área coberta utilizada como uma oficina de trabalho, destinada à realização de atividades de carpintaria. Constata-se, outrossim, a existência de uma segunda casa, de dois andares, que seria de propriedade e posse da senhora Cristiane, que seria filha do executado, cuja configuração interna conta com duas suítes, um quarto, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, garagem coberta para quatro carros, piscina, sauna e churrasqueira coberta. Há ainda uma terceira edificação residencial, extensa, que seria de propriedade e posse do senhor Renato Nunciação Pimentel, que seria filho do executado, e que abrange dois apartamentos autônomos, com uma garagem para quatro carros embaixo dela. A configuração interna de ambos os apartamentos caracteriza-se por quarto, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e varanda. Portanto, especificamente em atenção às solicitações apresentadas nos autos da presente relação jurídica processual pelo anterior arrematante e pelo leiloeiro, no que concerne à melhor especificação das construções existentes na área do imóvel, inviável quando das diligências anteriores em virtude das limitações fáticas anteriormente expendidas, tal especificação encontra-se devidamente minudenciada acima, em decorrência do êxito em finalmente obter acesso ao interior do imóvel, o que engendrou a viabilidade da efetiva aferição das benfeitorias e acessões existentes, que não podem ser vislumbradas a partir do exterior do imóvel.**

Inclusive tais circunstâncias supervenientes, que viabilizaram o acesso às diversas benfeitorias e acessões nem mesmo mencionadas na matrícula do imóvel no Registro Geral de Imóveis, justificam o considerável incremento no valor da avaliação, na medida em que, em virtude das peculiaridades descritas quando da diligência anteriormente empreendida, que determinaram a impossibilidade de acesso ao interior do imóvel penhorado, a avaliação fundamentara-se apenas na análise da fachada e da pequena parte visível a partir de seu exterior, bem como na descrição do imóvel na matrícula do Registro Geral de Imóveis, anexa ao mandado, partindo-se da premissa, de inviável verificação prática quanto à efetiva veracidade e exatidão, da eventual correção das parcas informações prestadas na ocasião, concernentes à configuração interna do imóvel, à qual não faz qualquer menção de forma especificada a referida matrícula. No que tange à solicitação de esclarecimentos a respeito da diferença que se constata entre o endereço do imóvel de propriedade do executado e o endereço que expressamente consta da matrícula do imóvel, alegou o executado que tal diferença decorreria do fato de que anteriormente inúmeros imóveis adjacentes daquela região constituíam apenas um único imóvel extenso, sendo que posteriormente teria havido seu desmembramento em vários outros imóveis autônomos, sem que se fizesse menção expressa ao correto endereço dos imóveis então desmembrados. Afirmou ainda que já teria adquirido aquele imóvel desmembrado, há aproximadamente quarenta anos, ou seja, a aquisição teria se dado posteriormente à realização pretérita do desmembramento. Aparentemente corrobora a provável pertinência da referida alegação a observação de que a matrícula do imóvel descreve a sua localização como a “área desmembrada da área remanescente, situada na Avenida Delfim Moreira, nº 2352, ...”, e não como a área remanescente em si, em sua totalidade, que se localizava, essa sim, na Avenida Delfim Moreira, nº 2352. Portanto, a constrição judicial ora empreendida incide sobre o imóvel localizado na Rua Caingá, 535, Vale do Paraíso, Teresópolis/RJ, guarnecido pelas benfeitorias e acessões outrora descritas, cujos portões de entrada, segundo informações prestadas pelo próprio executado no momento da diligência, seriam: o portão de madeira identificado expressamente pelo número 535; o portão ao lado, de cor marrom; e também o portão seguinte, que dá acesso às edificações residenciais que seriam de propriedade e posse do senhor Renato Nunciação Pimentel. Indagado, declarou o executado Alberto da Costa Pimentel que jamais teria sido proprietário de qualquer imóvel localizado na Avenida Delfim Moreira. Área desmembrada da área remanescente, situada na Avenida Delfim Moreira, nº 2.352, no bairro Vale do Paraíso, nesta cidade, com as seguintes características e confrontações: 71,50m de frente para a rua Projetada, de acesso ao Cemitério Municipal, atual Avenida Caingá; nos fundos 3 segmentos de linhas quebradas, o 1º de 33,40m, 2º de 8,90m, ambos em divisa com a área remanescente e o 3º de 36,00m em divisa com Affonso Visconti ou sucessores; do lado direito também em 3 segmentos em linhas quebradas, o 1º de 3,00m em divisa com uma área do estacionamento, o 2º de 9,40m e o 3º de 19,70m, ambos em divisa com Geni Coutinho Sant’Anna e 37,00m do lado esquerdo em divisa com Almirante Perry ou sucessores, com a área de 1.950,00m². **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 13467) do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Teresópolis, as seguintes anotações: **R.2-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, Penhora dos Presentes Autos; **AV.3-AVERBAÇÃO:** Determinada pelo MM Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, 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\$ 39.271,81, 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\$ 1.192,02, 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. **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. 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 de Teresópolis, aos nove dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis, eu, VERA NEIDE FERRO DE OLIVEIRA DA PAZ, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digital e subscrevo.