

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 **ARLETE DA SILVA CORREA** em face do **ESPÓLIO DE CLAUDIO JOSE MACARIO, RODRIGO OJEDA MACARIO, RAFAEL OJEDA MACARIO e CROM INCORPORACAO LTDA**. Processo nº 0100788-26.2023.5.01.0531, 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 **27/08/2026 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. 78ca0f7, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28/08/2026 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. fb7ca7b, tendo o devedor tomado ciência da penhora através de Notificação PJe (id c3beaa2). O caseiro Adinilson comprometeu-se a entregar o mandado de auto de penhora para a Sra. Claudia Macário (id 452345d).

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL: “Imóvel constituído pelo Prédio Residencial, dividido em: Sala, dois quartos, copa-cozinha, dois banheiros, rouparia e varanda, situado à Rua José Arthur Josetti, e respectivo terreno designado pela Área Remanescente resultante do desmembramento do imóvel situado à Estrada José Arthur Josetti nº 790, Posse, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: terreno de formato irregular sendo de frente em 02 (dois) segmentos sendo o 1º de 200,40m e o 2º de 253,00m estes para a Rua José Arthur Josetti; nos fundos em 03 (três) segmentos sendo o 1º de 135,00m, o 2º de 100,00m e o 3º de 220,00m estes em divisa com Herdeiros de Arthur Frederico Josetti; do lado direito em 04 (quatro) segmentos sendo o 1º de 160,00m e o 2º de 37,50m estes para a Rua José Arthur Josetti, o 3º de 93,00m em divisa com a Área Desmembrada I, e o 4º de 369,18m para uma Estrada Particular; e 260,00m do lado esquerdo em divisa com Cleunir Luiz Naliato ou quem de direito, José Mirilli e outros ou seus sucessores; com a área de 143.700,80m².” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel constituído pelo Prédio Residencial, dividido em: Sala, dois quartos, copa-cozinha, dois banheiros, rouparia e varanda, situado à Rua José Arthur Josetti, e respectivo terreno designado pela Área Remanescente resultante do desmembramento do imóvel situado à Estrada José Arthur Josetti nº 790, Posse, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: terreno de formato irregular sendo de frente em 02 (dois) segmentos sendo o 1º de 200,40m e o 2º de 253,00m estes para a Rua José Arthur Josetti; nos fundos em 03 (três) segmentos sendo o 1º de 135,00m, o 2º de 100,00m e o 3º de 220,00m estes em divisa com Herdeiros de Arthur Frederico Josetti; do lado direito em 04 (quatro) segmentos sendo o 1º de 160,00m e o 2º de 37,50m estes para a Rua José Arthur Josetti, o 3º de 93,00m em divisa com a Área Desmembrada I, e o 4º de 369,18m para uma Estrada Particular; e 260,00m do lado esquerdo em divisa com Cleunir Luiz Maliato ou quem de direito, José Mirilli e outros ou seus sucessores; com a área de 143.700,80m². **PROPRIETÁRIA:** CROM INCORPORAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.868.324/0001-60, com sede à Rua Visconde de Pirajá nº 550, Loja SS 112, Ipanema, Rio de Janeiro/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 14.809, deste RGI. AV-01-25.006 – **CONSIGNAÇÃO:** Proceda-se a presente averbação, para constar que a presente matrícula foi aberta, nos termos do artigo 464, inciso II da CNCGJ/RJ, tendo em vista o desmembramento averbado na matrícula nº 14.809, de acordo com a Certidão de Teor nº 105/19, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 19.12.2019.” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 25.006) do 3º Serviço Registral de Teresópolis, as seguintes anotações: **R.2-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 31ª Vara do

Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100733-96.2018.5.01.0031; **AV.3-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 44ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100078-51.2019.5.01.0044. Cientificam-se os interessados de que não foi localizada a inscrição predial (IPTU) do imóvel, uma vez que referido cadastro não consta da matrícula imobiliária nem dos autos do processo, apesar das diligências realizadas perante o Município. 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 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 vinte e nove dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis, eu, VERA NEIDE FERRO DE OLIVEIRA DA PAZ, DIRETORA DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.