

**JUIZO DA 71ª 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 **LEONARDO TAVARES OUVENEY** em face de **ANA LUISA PEREIRA SCHMIDT, PRO GENIE SERVICOS DE INSTALACOES LTDA - ME** e outros. TERCEIRO INTERESSADO: **SÉRGIO DE OLIVEIRA GALVÃO**. Processo nº 0010104-92.2014.5.01.0071, na forma a seguir: A **DOUTORA KAREN PINZON BLASKOSKI, JUÍZA DO TRABALHO TITULAR DA 71ª 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 **10/09/2026 às 11:50 horas**, através do portal de leilão eletrônico [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, telefone (21) 3173-0567, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11/09/2026 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. 716bfc2, tendo a devedora tomado ciência da penhora através dos advogados constituídos. O valor da execução é de R\$375.380,52, mais acréscimos legais. **Fraude à execução conforme decisão de id d37c967 (declara-se ineficaz a alienação do bem e determina-se a retomada da penhora do imóvel). DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Apartamento nº C-01 com 5,54% do edifício na Avenida Maracanã 1470, com direito a uma vaga no estacionamento junto ao pilotis para guarda de um automóvel, direito e posse do uso privativo do terraço com 131,00m² situado no respectivo pavimento poderá também usar privativamente o terraço com 17,50m e a área designada na planta como serviço de 12,70m², desde que assegure o síndico e seus prepostos, o livre acesso à casa de máquinas dos elevadores, situada no mesmo pavimento, direitos esses decorrentes da escritura de convenção; na freguesia do Engenho Velho. Mede o terreno: 34,55m de frente para a Av. Maracanã; 43,00m à direita; 18,80m à esquerda e 13,50m nos fundos já excluída da área de recuo de 2,50 metros mais ou menos. Confronta à direita com o nº 1.500 da Av. Maracanã; com a Rua Radmaker 42 e com terreno sem número dessa mesma rua; à esquerda e nos fundos com o nº 1.450 da Av. Maracanã. – FRE 0984408-5 – CL 07617-4. **Inscrição Municipal nº 09844085. Imóvel localizado em Tijuca com 160 metros quadrados de área edificada.**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Apartamento residencial C-01, tipo cobertura, do Condomínio do Edifício Jardim Paraná, situado na Avenida Maracanã, nº 1470, Tijuca, nesta cidade, com aproximadamente 160m² de área edificada, posição frente, e 59 anos de idade de construção, com direito a uma vaga no estacionamento junto ao pilotis para guarda de um automóvel e direito e posse do uso privativo do terraço, conforme características, medições e confrontações da Certidão de Ônus Reais, em anexo, do imóvel registrado sob a matrícula nº 62505, junto ao 11º Ofício de Registro de imóveis do Rio de Janeiro.” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).** Não constam na referida certidão imobiliária (matrícula 62.505) do 11º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, a existência de ônus, recurso, ou processo pendente. Cientes os Srs. Interessados que: Consoante Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é foreiro 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 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. 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. O MM. Juízo poderá determinar a baixa dos gravames (penhoras e indisponibilidades) existentes na matrícula do imóvel, consoante artigo 320-G do provimento 149/2023 do CNJ (acrescentado pelo Provimento 188, de 04/12/2024, art. 1º). **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 três dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, eu, CASSIA ROSANE RAMOS BRAGA FERREIRA, DIRETORA DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.