

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 **LUA NASCIMENTO DE SOUZA** em face de **FUNERARIA SANTA TEREZA DE TERESOPOLIS LTDA – ME, NILO CESAR DE MELO e ROBERTO SILVA DE MELO**. TERCEIROS INTERESSADOS: MARIA TEREZA DE MELO E ESPÓLIO DE LEVI JOSÉ DE MELO. Processo nº 0101542-41.2018.5.01.0531, 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 **21/09/2026 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. 1b8c8f1, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **25/09/2026 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. 26c05fa, tendo os devedores tomado ciência da penhora através de Oficial de Justiça (id 896852a) e pelos advogados constituídos. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “AVENIDA CHRISOSTOMO PIMENTEL OLIVEIRA (Antiga Estrada Rio do Pau), Nº 2512 - APARTAMENTO 201 e sua correspondente fração ideal de 30,30/288,20 do respectivo terreno, designado por lote 03 do PAL 25712, medindo em sua totalidade: 11,00m de frente e fundos, 24,84m do lado esquerdo, e 24,50m do lado direito, confronta nos fundos com o lote 02, do PAL 25287, de Lygia de Lourdes Barros da Silva Reis, do lado direito com o lote 01, do PAL 25739, e do lado esquerdo com o lote 02, do PAL 25712, de Lygia de Lourdes Barros da Silva Reis, ou sucessores, tendo o referido imóvel área de ocupação medindo 11,00m de frente e fundos, por 11,20m de ambos os lados, área de utilização exclusiva medindo de frente para servidão 5,00m, 5,00m de fundos por 2,00m de ambos os lados. **Inscrição Municipal nº 1.918.345-8.” - LAUDO DE AVALIAÇÃO: BEM IMÓVEL:** Apartamento 201, do prédio nº 2.512, situado na Avenida Chrisóstomo Pimentel de Oliveira, no Bairro da Pavuna, Rio de Janeiro/RJ; constituído por 2 (dois) quartos, sala, cozinha e banheiro, em estado de conservação deficitário, necessitando de manutenção e reformas em seu interior. **LOCALIZAÇÃO:** AVENIDA CHRISÓSTOMO PIMENTEL DE OLIVEIRA, 2.512, Apto. 201, PAVUNA, RIO DE JANEIRO/RJ. Confrontando-se pelo lado direito com o prédio nº 2.526, e do lado esquerdo com o imóvel nº 2.500, todos com frente para a referida Avenida. Inscrito no IPTU do mesmo município sob o nº 1.918.345-8. **MATRÍCULA:** 184.397 do 4º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro. **DESCRIÇÃO DO REGISTRO:** Apartamento 201, do prédio nº 2.512, Avenida Chrisóstomo Pimentel de Oliveira, antiga Estrada Rio do Pau, e sua correspondente fração ideal de 39,30/288,20 do respectivo terreno designado por lote 03 (comercial), do PAL 25.712, na Circunscrição de Anchieta, medindo na totalidade 11,00m de frente e fundos, 24,84m do lado esquerdo, e 24,50m do lado direito [...], tendo o referido imóvel área de ocupação medindo 11,00m de frente e fundos, por 11,20m de ambos os lados, área de utilização exclusiva medindo de frente para a servidão 5,00m, 5,00m de fundos por 2,00m de ambos os lados. **BENFEITORIAS AVERBADAS:** Trata-se de Apartamento Residencial por construção própria, averbado sob o AV-7, da citada matrícula, em 24/02/1993, sem data de “habite-se” e tão somente em razão de lançamento fiscal, e a fração sob o AV-5, em 24/02/1993. **AVALIAÇÃO:** após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário do Bairro da Pavuna na Zona Norte do Rio de Janeiro e tendo em vista o estado de conservação do apartamento, bem como o desconto padrão de taxa de regateio, avalio o referido imóvel pelo valor de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)**. Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 275666) do 8º Ofício do

Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.1-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública; **R.2-PENHORA:** 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\$ 709,96, 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\$ 141,41, mais acréscimos legais. 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 de Teresópolis, aos seis dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis, eu, VERA NEIDE FERRO DE OLIVEIRA DA PAZ, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.