

JUIZO DA 7ª VARA DO TRABALHO DE DUQUE DE CAXIAS - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 20 (vinte) dias, extraído da Ação Trabalhista movida por **LEONARDO BILHARINHO SANTOS** em face de **CABO FRIENSE INDUSTRIA COMERCIO DE CIGARROS LTDA, GLICERIO LUIS SCHUSTER, MARILENE FERNANDES HENQUER e REAL TABACOS LTDA - EPP**. Processo nº 0001838-38.2010.5.01.0207, na forma a seguir: A **DOUTORA RENATA ANDRINO ANCA DE SANT ANNA REIS, JUÍZA DO TRABALHO TITULAR DA 7ª VARA DO TRABALHO DE DUQUE DE CAXIAS/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 **14/10/2026 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. 18350ad, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **16/10/2026 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. 5ec06ae, tendo o devedor tomado ciência da penhora através do advogado constituído. O Valor da execução é de R\$ 308.224,36, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Prédio industrial nº 285, da Rua Condeúba, constituído por um galpão, com a área construída 273,32m², edificado no lote de terreno nº 11, da quadra 74, situado no Jardim Gramacho, no 1º Distrito deste Município, medindo 12,00m de frente para a rua Conde de Ubá, igual largura na linha dos fundos, por 40,00m de extensão da frente aos fundos por ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 12, pelo lado esquerdo com o lote nº 10 e nos fundos com o lote nº 28, está distante 96,00m pelo lado direito da Avenida Pistóia, com a área de 480,00m². **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 1117603.** **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Certifico e dou fé que, nesta data, dirigi-me à Rua Condeúba, 285, lote 11, quadra 74, em Jardim Gramacho e, sendo aí, efetuei a penhora e avaliação do galpão de propriedade de Cabofriense Indústria e Comércio de Cigarros Ltda. Não foi possível verificar o estado da construção existente. O imóvel está fechado. Conforme informou o vizinho Marcos, ali funcionou uma empresa de reciclagem que mudou-se há mais de um ano. Ressalto que o imóvel foi identificado a partir de informação prestada pela advogada do reclamante, baseada em número pintado no muro. Seguem em anexo o auto de penhora e foto do local, além de foto de imóvel à venda na mesma rua, que serviu de base à avaliação. Prédio industrial nº 285, da Rua Condeúba, constituído por um galpão, com a área construída de 273,32m², edificado no lote de terreno nº 11, da quadra 74, situado no Jardim Gramacho, no 1º Distrito deste Município, medindo 12,00m de frente para a rua Condeúba, igual largura na linha dos fundos, por 40,00m de extensão da frente aos fundos por ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 12, pelo lado esquerdo com o lote nº 10 e nos fundos com o lote nº 28; está distante 96,00m pelo lado direito da Avenida Pistoia, com a área de 480,00m², Código Imobiliário nº 1.5.099.011.001. O imóvel está fechado. Conforme informado na vizinhança, era utilizado por uma empresa de reciclagem e fechou há mais de um ano. Não foi possível averiguar as condições do prédio. Avalio o terreno e suas benfeitorias.” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 47667) do Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª Circunscrições — 1º e 3º Distritos — Comarca de Duque de Caxias/RJ, as seguintes anotações: **AV.1-ARROLAMENTO DE BENS:** Pelo Ofício nº 081/2008/SRRF07/DRF/NIJ, de nº 27/03/2008, da Delegacia da Receita Federal do Brasil em Nova Iguaçu - RJ, recebido em 11/04/2008, fica averbado que conforme o Extrato do Termo de Arrolamento de Bens e Direitos lavrado em face do sujeito passivo **CABOFRIENSE INDÚSTRIA COMÉRCIO DE CIGARROS LTDA, CNPJ(MF) 39.495.676/0001-39**, procedo esta averbação nos termos do parágrafo 5º do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10/12/1997, e do inciso I do artigo 4º da IN/SRF nº 264, de 20/12/2002. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e

Enfitêutica o imóvel possui débitos de IPTU. No caso de ocorrência de alienação, transferência ou oneração de quaisquer dos bens ou direitos arrolados, deverá ser comunicada aquela Delegacia da Receita Federal, no prazo de 48 horas, devidamente averbado sob o AV.05 do registro anterior acima citado. 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. 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.** Ocorrendo a arrematação de forma parcelada, será da responsabilidade do arrematante, gerar as guias de depósito judicial e comprovar nos autos os pagamentos. 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 vinte e oito dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis, eu, PATRÍCIA FERREIRA PINHEIRO, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.