

JUIZO DA 17ª 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 **MARIZEIDE GALDINO PINHEIRO** em face de **SALÃO DE BELEZA DO BOSQUE MARAPENDI LTDA – ME, SAMUEL BATISTA CARIU, RENANN ZANCO CARIUS e MONICA LINO DA SILVA**. Processo nº 0100122-49.2022.5.01.0017, na forma a seguir: O **DOUTOR ANDRE LUIZ AMORIM FRANCO, JUIZ DO TRABALHO TITULAR DA 17ª 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 **24/11/2026 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. e51c9ba, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/11/2026 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. 8967b18, tendo os devedores tomado ciência da penhora através dos advogados constituídos. Valor da execução é de R\$ 312.759,13, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “Dois Prédios Residenciais com uma área construída de 156,88m²; e o outro com 39,45m², bem assim do respectivo Lote de Terreno onde o mesmo se encontra edificado, designado como Lote n.º 60 (Sessenta) da Quadra “V” do Loteamento denominado “Gravatás”, situado em Geribá, zona urbana deste Município de Armação dos Búzios/RJ. **CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES:** medindo 27,00m de frente para a Rua Bougainvilles; 23,50m pelo lado direito, confrontando com o Lote n.º 61 da mesma quadra; 22,00m à esquerda, confrontando com o Lote n.º 59 da mesma quadra; 26,70m de fundos, confrontando com o Lote n.º 63 da mesma quadra, perfazendo uma área total de 546,75m². **Cadastro Imobiliário/Inscrição: 01080040662001 - Inscrição Reduzida: 4657.**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Matrícula 9.362, dois prédios residenciais e respectivo lote de terreno, nº 60, da quadra V, do loteamento Gravatás, situado em Geribá, no Município de Armação dos Búzios, com área total de terreno de 546,75m², tudo descrito no RGI, conforme documentação anexa ao mandado. **IMÓVEL:** Dois Prédios Residenciais com uma área construída de 156,88m²; e o outro com 39,45m², bem assim do respectivo Lote de Terreno onde o mesmo se encontra edificado, designado como Lote n.º 60 (Sessenta) da Quadra “V” do Loteamento denominado “Gravatás”, situado em Geribá, zona urbana deste Município de Armação dos Búzios/RJ. **CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES:** medindo 27,00m de frente para a Rua Bougainvilles; 23,50m pelo lado direito, confrontando com o Lote n.º 61 da mesma quadra; 22,00m à esquerda, confrontando com o Lote n.º 59 da mesma quadra; 26,70m de fundos, confrontando com o Lote n.º 63 da mesma quadra, perfazendo uma área total de 546,75m². **PROPRIETÁRIA:** ELSI TERESINHA KOTTVITZ, brasileira, solteira, maior, analista de sistema, Identidade nº 2067.574, expedida pelo IFP/RJ em 08/07/1965, CPF/MF nº 154.972.087-20, residente e domiciliada na República do Peru, nº 355/301, Rio de Janeiro/RJ. **TÍTULO AQUISITIVO / REGISTRO ANTERIOR:** O imóvel foi adquirido por Compra feita à Búzios S/A – Compra, Venda e Administração de Imóveis, conforme Escritura lavrada nas Notas do 8º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, no Livro nº 1.575, fls. 74V em 01/10/1981, devidamente registrada em 30/10/1981, sob o nº R-02 da Matrícula nº 1.290 do 1º Ofício de Cabo Frio/RJ. **INSCRIÇÃO FISCAL IMOBILIÁRIA:** 089.709-0. **CARACTERÍSTICAS ENCONTRADAS NO LOCAL:** Area externa com piscina, construção solida, reformas recentes. Possível de cômodo divisão.” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)**. Não constam na referida certidão imobiliária (matrícula 9362) do Ofício Único do Registro de Imóveis – Armação de Búzios, a existência de ônus, recurso, ou processo pendente. Cientes os Srs. Interessados que: Consoante Certidão de IPTU, o imóvel possui débitos no valor de R\$ 91.159,10, 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. 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.** 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 treze dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e seis, eu, Claudia Agostinho Freire, Diretor de Secretaria, o fiz digitar e subscrevo.