

JUIZO DA 67ª 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 **WANDERLEY GUEDES DE MELO** em face de **KATMANDU RESTAURANTE E LOUNGE NEW LTDA, LEONARDO DANTAS DA COSTA, FERNANDA ANDRADE GUERRA DE ALBUQUERQUE MELO, MARIZE ANDRADE GUERRA DE ALBUQUERQUE MELO e SUELY DO NASCIMENTO DANTAS. TERCEIRO INTERESSADO: ANTÔNIO GUERRA DE ALBUQUERQUE MELO**. Processo nº 0100107-27.2022.5.01.0067, na forma a seguir: A **DOUTORA CAROLINA ANDREOLI CHAIM BARRETO, JUÍZA DO TRABALHO SUBSTITUTA DA 67ª 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. 57c378b, 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. a5b112b, tendo a devedora tomado ciência da penhora através de Notificação PJe e Edital de Notificação (ids 5dc0b89 / 0d3a207). O Valor da execução é de R\$ 189.118,46, podendo ser atualizado. **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** “**RUA NAMUR, PRÉDIO Nº 85 (antigo nº 7) e respectivo terreno, medindo na totalidade 10,00m de frente e fundos por 50,00m de extensão por ambos os lados, confrontando a direita com o prédio nº 95, de propriedade de Antônio José Vilela ou sucessores, a esquerda com o de nº 77, de propriedade de Heitor Peixoto Mendes ou sucessores e aos fundos com terreno da Rua Sibauna, de propriedade de Heitor Peixoto Mendes ou seus sucessores. Inscrição Municipal nº 08405359.**” - **LAUDO DE AVALIAÇÃO: Descrição do Imóvel:** RUA NAMUR, PRÉDIO Nº 85 (antigo nº 7) e respectivo terreno, medindo na totalidade 10,00m de frente e fundos por 50,00m de extensão por ambos os lados, confrontando a direita com o prédio nº 95, de propriedade de Antônio José Vilela ou sucessores, a esquerda com o de nº 77, de propriedade de Heitor Peixoto Mendes ou sucessores e aos fundos com terreno da Rua Sibauna, de propriedade de Heitor Peixoto Mendes ou seus sucessores. **ENDEREÇO ATUALIZADO:** Rua Namur, nº 85, Vila Valqueire, Rio de Janeiro - RJ. **OCUPAÇÃO:** O imóvel está ocupado, porém não foi possível apurar a identidade dos ocupantes. **OBSERVAÇÕES:** **A)** a matrícula do imóvel não registra a área total da casa, mas o espelho de IPTU desta informa que o imóvel possui uma área útil de 187m2 (anexo). **B)** por não ter sido possível ingressar no local, sua avaliação foi realizada por estimativa e valor médio de mercado, sem considerar o seu atual estado de conservação. **MÉTODO DE AVALIAÇÃO:** O “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” aplicado ao imóvel considera os anúncios de outros imóveis da região para definir o preço médio do metro quadrado baseado num conjunto amostral. **CONFORME CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO DE ID. a129355** - Certifico e dou fé que nos dias 20 e 27/07/2026, respectivamente às 10:05h e 16:20h, dirigi-me à Rua Namur, nº 85, Vila Valqueire, Rio de Janeiro, e procedi à PENHORA e AVALIAÇÃO desse imóvel, conforme auto em anexo. Certifico e dou fé que, nas referidas datas, fui atendido respectivamente por um homem e por uma mulher que não se identificaram e declararam desconhecerem a executada Marize Andrade Guerra de Albuquerque Melo. Certifico e dou fé ainda que, nas duas ocasiões, eles se mantiveram no interior da casa, recusaram-se a me apresentar o seu interior e não abriram o portão do imóvel cujo arrombamento também não restou autorizado no mandado judicial. Por conseguinte, sem ter podido visualizar as condições internas da casa, avaliei-a por estimativa. Por fim, considerando o exposto acima, vi-me impossibilitado de formalizar a ciência da execução àqueles e não pude proceder à nomeação do fiel depositário do bem

penhorado. Diante do exposto, recolho o mandado e submeto esta certidão à apreciação de V. Exa.” **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$381.966,20 (trezentos e oitenta e um mil e novecentos e sessenta e seis reais e vinte centavos).** Constan na referida certidão imobiliária (matrícula 214128) do 8º Serviço Registral de Imóveis do Município do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **AV.7-ADMISSÃO DE EXECUÇÃO:** Nos termos da Certidão expedida em 13/09/2023 pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ, acompanhada de requerimento de 14/09/2023, hoje arquivados, extraídos dos Autos de Execução de Título Extrajudicial, hoje, arquivados, fica averbado que foi admitida em 17/08/2023 a ação de execução referente ao Processo nº 0830801-28.2023.8.19.0203, movida por MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI; FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA E PREVIDÊNCIA SOCIAL DO BNDES - FAPES - MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, em face de KATMANDU RESTAURANTE E LOUNGE NEW LTDA e MARIZA ANDRADE GUERRA DE ALBUQUERQUE MELO, à qual deu-se o valor de R\$2.992.853,41. (Prenotação nº 887487 de 14/09/2023) (Selo de fiscalização eletrônica nº EEPD 78417 FIE). ma. Rio de Janeiro, RJ, 09/11/2023. O OFICIAL; **AV.8-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 31ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100921-50.2022.5.01.0031; **AV.10-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 66ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100199-71.2023.5.01.0066; **R.12-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 16ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100743-49.2022.5.01.0016; **R.13-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 12ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, Processo nº 5057939-72.2023.4.02.5101; **R.14-PENHORA:** Determinada pelo MM Juízo da 45ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Processo nº 0100101048-43.2022.5.01.0045; **AV.16-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 67ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, 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\$ 9.725,51, 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\$ 1.219,31, 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 dezesseis do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e seis, eu, CARLOS ALBERTO FONSECA JUNIOR, DIRETOR DE SECRETARIA, o fiz digitar e subscrevo.