



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CAEX REEF
0011292-20.2014.5.01.0266
: EDSON MENDES DA SILVA E OUTROS (1)
: H B FARMA LABORATORIOS LTDA E OUTROS (16)

TRT 1ª REGIÃO

CAEX - COORDENADORIA DE APOIO À EXECUÇÃO

SELJUD – SEÇÃO DE GERENCIAMENTO DO LEILÃO JUDICIAL

EDITAL DE VENDA DIRETA CAEX Nº 42 extraído dos autos da Ação Trabalhista que **EDSON MENDES DA SILVA, CPF: 727.286.987-91; SUELY GOMES FERREIRA DA SILVA, CPF: 001.106.847-70** move em face de **H B FARMA LABORATORIOS LTDA, CNPJ: 28.643.633/0001-37; SEBASTIAO LEITE DE CASTRO SOBRINHO, CPF: 232.210.627-53; ERALDO MACHADO CARDOSO, CPF: 024.017.037-72; MARIA DAS GRACAS MENCARI DE CASTRO, CPF: 232.046.217-15; DELCIMAR MACHADO CARDOSO, CPF: 078.170.107-49; MACHADO E CARDOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA. - ME, CNPJ: 28.603.983/0001-70; ABP SOCIEDADE PATRIMONIAL E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA - ME, CNPJ: 03.610.958/0001-92; WEB IDEIAS LTDA, CNPJ: 07.709.997/0001-00; GAIN SOCIEDADE PATRIMONIAL LTDA, CNPJ: 07.364.111 /0001-26; CLEONICE ANTONIA DE OLIVEIRA CARDOSO, CPF: 985.400.337-04; DANIELLE DE OLIVEIRA CARDOSO, CPF: 078.837.517-27; CLAUDIA DE OLIVEIRA CARDOSO VIEIRA, CPF: 961.133.757-49; EDUARDO CORREA CARDOSO, CPF: 012.489.517-43; ANA PAULA FREITAS QUINTANILHA CARDOSO, CPF: 025.425.217-60; ADRIANA MENCARI DE CASTRO CARDOSO DUARTE DE ALMEIDA, CPF: 021.510.027-13; EVERALDO CORREA CARDOSO, CPF: 985.400.417-15; LOURDES DA CONCEICAO FERNANDES DA SILVA CARDOSO, CPF: 000.049.587-56**, Processo nº **0011292-20.2014.5.01.0266**, na forma abaixo, e publicado em cumprimento ao despacho de id 94dcaf6 e ata de audiência de id 3af4180.

O Dr. IGOR FONSECA RODRIGUES, Juiz Gestor de Centralização junto à CAEX – Coordenadoria de Apoio à Execução do TRT 1ª Região, FAZ SABER, aos que o presente Edital de Venda Direta e Intimação, virem ou dele tomarem conhecimento, especialmente aos devedores, na pessoa de seus representantes legais, que a venda direta do(s) bem(ns) imóvel(is) descrito(s) abaixo, penhorado(s) nestes Autos, terá início **início a partir da publicação deste edital, prosseguindo-se ininterruptamente até o dia 12 de junho de 2025**, concedendo prazo de 30 dias no mínimo para divulgação pelos leiloeiros e corretores, cadastrados no Tribunal Regional

do Trabalho da 1ª Região, junto a possíveis interessados, com apresentação de propostas exclusivamente pelos leiloeiros e corretores cadastrados, que deverão ser formalizadas nos autos.

Do Lote

Imóvel Matrícula nº: 7485 - Venda da Parte própria do imóvel e do Domínio Útil da parte de Marinha.

Unidade Residencial n.º 16 (Dezesseis) do Bloco "C", Pavimento Térreo com uma área construída de 104,41m², do Condomínio "Geribá President Service". situado à Avenida Geribá, s/n.º, Geribá, zona urbana deste Município de Armação dos Búzios/RJ, com direito a uma vaga para veículo em área de estacionamento descoberto; e a sua correspondente fração ideal de 0,03058 do todo do terreno e das demais coisas comuns do referido Condomínio, designado por **Área de Terras** designada como **"A", constituída de parte própria e parte de marinha, com direito preferencial ao Aforamento**, oriundo do remembramento de duas outras Arcas de Terras, respectivamente, com 4.875,00m² e 980,00m². **CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: Parte Própria**, medindo 65,00m de frente para a Estrada do Geribá, 65,00m de fundos que faz para a Área de Marinha, na Praia de Geribá; 94,20m na lateral esquerda por onde confronta com a Gleba II, de propriedade de Maria de Oliveira Sampaio, herdeiros e ou sucessores; 86,20m na lateral direita confrontando com a Gleba IV, de propriedade de Luiz Paulo de Oliveira Sampaio, herdeiros e ou sucessores, **perfazendo uma área total de 5.855,00m². Parte de Marinha**, medindo 65,00 m de frente para a Praia de Geribá; 65,00m de fundos confrontando com Alodial acima descrito; 11,25m pelo lado direito por onde confronta com a Gleba IV e 11,25m pelo lado esquerdo por onde confronta com a Gleba II, **perfazendo uma área total de 731,25 m²**, constando sob os n.ºs AV-62 e AV-69, da Matrícula nº 1.475 deste Registro de Imóveis, a averbação da consignação do **DIREITO DE OCUPAÇÃO DE ÁREA DE MARINHA que integra o imóvel, DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA DA UNIÃO FEDERAL. NÃO AFORADA, CONTÍGUA Á PARCELA ALODIAL. DO IMÓVEL**, que perfaz uma área total de Marinha de **731.25m²**, e que possui os seguintes **DADOS CADASTRAIS** junto à Secretaria do Patrimônio da União - SPU: **RIP nº 5813.0100813-5**. Regime de Utilização: Ocupação; Informações gerais: GRPU - Rio de Janeiro / Situação: em uso / Conceituação: Marinha / N.º do Processo: 0768.04916/83-17: Características técnicas do imóvel: Natureza do terreno: Urbano / Fração do terreno - 0,4084700 / Área total do terreno: 5.855,00m² / Área total de terreno da União: 731,25m² / Endereço do imóvel: Condomínio Geribá President Service, s/n - Parte Const Pinheiro - Cond., Armação dos Búzios, CEP 28.900-000, Cabo Frio/RJ / Testadas: Logradouro 009050 - Geribá de - Trecho: 00 - Búzios /

Logradouro 000013 - Geribá - Trecho 00 - Búzios / Responsável: CPF/CNPJ: 029004934 /0001-83 / Nome: Construtora Pinheiro Pereira Ltda; **Benfeitorias:** O imóvel não possui benfeitorias para consulta; Utilizações: Regime: Ocupação / Taxa: 2% / Área Utilizada: 731,25m² / Início da Utilização: 00/00/0000. **Quanto ao DIREITO DE OCUPAÇÃO sobre área de Marinha não aforada, de propriedade exclusiva da União Federal, fica consignado:** (a) que o mesmo é índole precária, resolúvel a qualquer tempo; b) as seguintes normas legais: (1) Decreto-Lei nº 9.760/46 - Art. 131. "A inscrição e o pagamento da taxa de ocupação não importam, em absoluto, no reconhecimento, pela União, de qualquer direito de propriedade sobre o terreno ou ao seu aforamento, salvo no caso previsto no item 4 do artigo 105* (Tem preferência ao aforamento: 4º - os ocupantes inscritos até o ano de 1940, e que estejam quites com o pagamento das devidas taxas, quanto aos terrenos de Marinha e seus acrescidos); **Art. 132**. "A União poderá, em qualquer tempo que necessitar do terreno, imitir-se na posse do mesmo, promovendo sumariamente a sua desocupação, observados os prazos fixados no §3º do art 89."; 2) Decreto-Lei nº 1.561/77 - Art. 2º. §1º. "A inscrição, ressalvados os casos de preferência ao aforamento, terá sempre caráter precário, não gerando, para o ocupante, quaisquer direitos sobre o terreno ou a indenização por benfeitorias realizadas."; **§2º**. "A inscrição será mantida enquanto não contrariar o interesse público, podendo a União proceder ao seu cancelamento em qualquer tempo e reintegrar-se na posse do terreno após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias da notificação administrativa que para esse fim expedir, em cada caso".(...)

Propriedade de ABP SOCIEDADE PATRIMONIAL E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA - ME - CNPJ 03.610.958/0001-92

A descrição do(s) bem(ns) se encontra em estrita conformidade com o auto de penhora e avaliação de Id. 6fef143 dos autos e certidão do Registro de Imóveis de id 3e99b3b.

Valor de Avaliação: R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

Valor Inicial da Venda Direta: R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), por 100% da avaliação e da proposta existente nos autos, a acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento), a ser paga ao leiloeiro ou corretor que intermediar a transação.

Valor de venda estabelecido a partir de proposta já existente nos autos, id 9609fa3, DEVENDO O PROPONENTE REAPRESENTÁ-LA NO PRAZO E CONDIÇÕES PREVISTOS NESTE EDITAL.

A listagem de leiloeiros e corretores credenciados no TRT 1ª Região pode ser acessada por meio do link: <https://trt1.jus.br/web/guest/leiloeiros-e-corretores-cadastrados> ou pelo site <https://trt1.jus.br/> Serviços / Leilões Judiciais / Leiloeiros e corretores cadastrados.

A avaliação do bem se encontra em estrita conformidade com o auto de penhora de id 6fef143.

Cientes os interessados sobre a existência de penhoras /averbações conforme certidão de RGI acostada aos autos id 3e99b3b.

1ª Etapa – Dos Lances nos autos

Os lances não poderão ser inferiores ao valor de 100% (por cento) da avaliação.

Conforme previsão constante do art. 2º-A do Ato Conjunto 07 /2019, as propostas serão formalizadas nos autos do dia **11/06/2025 ao dia 12/06/2025**, compreendidos no prazo supracitado, sendo certificado diariamente pela CAEX, no dia subsequente às propostas ofertadas, em relação a preço e prazo. A informação também será repassada por e-mail aos leiloeiros e corretores cadastrados para ciência.

1. Havendo proposta única nos autos, ao final do prazo será esta apreciada pelo Juiz Gestor da CAEX para homologação;
2. Não havendo proposta nos autos, dar-se-á por encerrada a venda direta, com subscrição do auto negativo pelo juiz gestor;

3. Em caso de apresentação de duas ou mais propostas nos autos, será dado prosseguimento à 2ª etapa, com disputa de lances ao vivo (online).

Caso o leiloeiro ou corretor não possua certificado digital que permita lance diretamente nos autos do processo, que tramita no sistema PJE, ou, em caso de qualquer problema técnico que impeça o acesso ao sistema, o lance poderá ser encaminhado através do e-mail leilaounificado@trt1.jus.br , respeitado o prazo de apresentação das propostas, sendo certificado nos autos pela CAEX dando publicidade da proposta.

2ª Etapa – Dos Lances Online

No dia **17/06/2025**, será realizada via plataforma Zoom, por meio do link **<https://www.google.com/url?q=https://trt1-jus-br.zoom.us/j/84652062790>**, sessão para licitação entre os interessados que tenham realizado proposta válida e declaração do vencedor. Esta etapa final da disputa iniciará às 13h45 para ingresso dos leiloeiros e corretores no ambiente virtual, começando o pregão a partir das **14h00**, apenas podendo ofertar lances aqueles que tenham realizado proposta válida durante a primeira etapa. No entanto, o acesso ao ambiente virtual para acompanhamento da disputa, será franqueado aos demais interessados, pelo caráter público da alienação.

O pregão será iniciado pelo maior lance já certificado nos autos.

Não havendo mais lances entre os participantes, na forma do art. 895, §§ 7º e 8º do CPC, c/c o art. 2º-A, §1º do Ato Conjunto 7/2019 deste Tribunal, será declarada vencedora a seguinte proposta:

a) a de maior valor à vista, respeitado o preço mínimo estabelecido em edital, com preferência para a que tiver sido apresentada primeiro, em caso de empate;

b) a de maior valor parcelado, respeitado o preço mínimo estabelecido em edital;

c) em caso de empate entre propostas parceladas de mesmo valor, prevalecerá a que contemplar o menor parcelamento e, persistindo o empate, prevalecerá aquela que tiver sido apresentada primeiro.

A venda será procedida na forma do Artigo 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho (isenção do Arrematante em relação a débitos anteriores à Arrematação), que determina a observância do parágrafo único do artigo 130 do CTN e do § 1º do Artigo 908 do CPC, uma vez que a venda direta é modalidade de Aquisição Originária, não se imputando ao eventual comprador responsabilidade por débitos anteriores à compra na venda direta. Débitos tributários, não tributários e de condomínio se sub-rogarão no preço alcançado na venda direta dos bens imóveis. Os débitos que venham a ser apurados serão informados nos autos. Os créditos Trabalhistas terão prioridade sobre qualquer outro, na forma do artigo 186 do CTN.

Da Homologação

Homologação da Venda Direta: Em caso de proposta vencedora com pagamento à vista, a título de sinal e como garantia, deverá o vencedor efetuar o pagamento de uma primeira parcela de, no mínimo, **20% (vinte por cento) do valor da venda direta, além dos 5% de comissão**, sobre o valor total da compra, a ser pago ao leiloeiro ou corretor que intermediar a aquisição com o comprador, mediante guia ou boleto bancário emitido por ocasião da homologação da venda direta, no **Banco do Brasil, agência nº 2234**, vinculado aos autos do processo piloto nº 0011292-20.2014.5.01.0266.

O valor restante deverá ser pago em **24 (vinte e quatro) horas** após a homologação da venda direta, também mediante guia ou boleto bancário emitido por ocasião da homologação da venda direta, no **Banco do Brasil, agência nº 2234**, vinculado aos autos do processo piloto nº 0011292-20.2014.5.01.0266.

Propostas de aquisição parcelada (CPC, art. 895), deverão contemplar pagamento de sinal de pelo menos **25% do valor ofertado, além dos 5% de comissão, sobre o valor total da compra**, a ser pago ao leiloeiro ou corretor que intermediar a aquisição, e pagamento do saldo em até 30 vezes, com correção mensal pela variação do IPCA, garantia do parcelamento via hipoteca do próprio bem e

observância das normas previstas nos parágrafos 4º e 5º do referido artigo em relação a eventual inadimplemento.

Aquele que desistir da compra, ou não efetuar o depósito do saldo remanescente, perderá o sinal dado em garantia em favor da execução e também a comissão paga ao leiloeiro. **Na hipótese de não efetivação do pagamento pelo vencedor, a arrematação será outorgada ao segundo colocado, e assim sucessivamente (sem prejuízo de aplicação de penalidade ao licitante que não honrar o lance ofertado).**

Não será devida nenhuma remuneração ou indenização ao leiloeiro, em caso de acordo ou pagamento do débito após a publicação do edital, salvo despesas de armazenagem e custos com notificações. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da venda direta, o leiloeiro fará jus à comissão e as despesas previstas acima.

A comissão do leiloeiro ou corretor que intermediar a venda homologada é desde já fixada em 5%, valor do qual serão deduzidas as despesas com notificações comprovadas nos autos, a serem ressarcidas àquele que tenha sido indicado como responsável por sua realização.

O exercício do direito de preferência deverá ser requerido junto ao Juiz Gestor da CAEX, nos autos, com a antecedência de até 48 (quarenta e oito) horas à data marcada para a venda direta, devendo o interessado apresentar proposta e participar de eventual disputa. Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, podendo haver a exclusão de bens da venda direta a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação, observando-se as regras da CLT, do CPC e da Resolução 236/2016 do CNJ. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. E, para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente Edital, que será publicado no Diário de Justiça Eletrônico Nacional - DJEN. **Caso o executado(s), cônjuge, coproprietário, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, credores do imóvel, usufrutuários, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário, com penhora anteriormente averbada, promitente comprador, vendedor ou terceiros interessados não sejam intimados por outra forma legal, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Ficam as partes acima mencionadas e**

possíveis interessados, direta ou indiretamente, intimados e cientificados da venda direta por meio deste edital em conformidade com a lei. Correrão por conta do comprador todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor.

Homologada a venda direta pelo juiz, a venda será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que embargos venham a ser julgados procedentes. Eu, Marcio Vianna Antunes, Coordenador, mandei digitar e subscrevo. IGOR FONSECA RODRIGUES, Juiz Gestor de Centralização.

Em caso de dúvidas, poderão os interessados contactar a Caex - Coordenadoria de Apoio à Execução, por meio do telefone 2380-6875 ou e-mail: leilaounificado@trt1.jus.br

RIO DE JANEIRO/RJ, 08 de maio de 2025.

LETICIA CRUZ DOS SANTOS

Assessor