

ATOrd 0000429-58.2011.5.01.0056

RECLAMADO: REAL E BENEMERITA SOC PORTUGUESA DE BENEFICENCIA DO R J

TRT 1ª REGIÃO

CAEX - COORDENADORIA DE APOIO À EXECUÇÃO

SELJUD – SEÇÃO DE GERENCIAMENTO DO LEILÃO JUDICIAL

EDITAL DE VENDA DIRETA CAEX Nº 64 extraído dos autos da Ação Trabalhista que **ANA MARIA MACH QUEIROZ, CPF: 720.533.487-04** move em face de **REAL E BENEMERITA SOC PORTUGUESA DE BENEFICENCIA DO R J, CNPJ: 33.601.709/0001-00**, Processo nº **0000429-58.2011.5.01.0056**, na forma abaixo, e publicado em cumprimento ao despacho de id 07e3f12.

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 09 de dezembro 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.

Dos Lotes

Lote 1 – Prédio de Nº 71, na Rua Santo Amaro, Glória, Rio de Janeiro - RJ

Matrícula nº 459588

Valor de Avaliação: R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais)

Valor Inicial da Venda Direta: R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), por 40% da avaliação, acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento), a ser paga ao leiloeiro ou corretor que intermediar a transação.

O IMÓVEL OBJETO DE EXPROPRIAÇÃO POSSUI REGISTRO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO AVERBADO NOS SEGUINTE TERMOS:

R-1 LOCAÇÃO: Pelo instrumento particular de 01/11/19, prenotado em 10/07/20 com o nº 1922229 à f1.272 do livro :1-LC, fica registrada a LOCAÇÃO do imóvel dada por REAL E BENEMERITA SOCIEDADE PORTUGUESA DE BENEFICENCIA em favor de DUARTE PINTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LIDA, CNPJ 27.891.712/0001-02, com sede nesta cidade, pelo prazo de 60 meses, com aluguel mensal de R\$3.600,00, tendo os contratantes acordado que, em caso de venda do imóvel locado, o locador se obriga a constar esta locação, a fim de que seja respeitada pelo adquirente. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$216.000,00. Rio de Janeiro, 21 de janeiro de 2021.

AV-46 ADITAMENTO: Pelo aditivo de 03/03/2023, prenotado em 04/04/2023 com o nº 2116905 à f1.72 do livro 1-MD, fica averbado o ADITAMENTO ao registro I, para PRORROGAR DE LOCAÇÃO do imóvel, pelo prazo de 30 anos, com início em 01/11/2019 e término em 30/10/2049, com aluguel mensal de R\$3.600,00, tendo os contratantes acordado que, em caso de venda do imóvel locado, o locador se obriga a constar esta locação, a fim de que seja respeitada pelo adquirente. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.080.000,00. Rio de Janeiro, 23 de maio de 2023.

AV- 47 LOCAÇÃO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 46, fica averbada a LOCAÇÃO do imóvel, celebrada entre REAL E BENEMÉRITA SOCIEDADE PORTUGUESA DE BENEFICÊNCIA DO RIO DE JANEIRO como locador, e DUARTE PINTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA como locatária, para os fins de exercício de direito de preferência. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.080.000,00. Rio de Janeiro, 23 de maio de 2023.

AV-50 ADITAMENTO: De acordo com documentação arquivada, fica averbado o ADITAMENTO a averbação 46, para constar que caso o imóvel venha a ser alienado a terceiro, a locação deverá ser integralmente respeitada até o término do contrato. Rio de Janeiro, 01 de junho de 2023.

Lote 2 - Prédio de N° 73, na Rua Santo Amaro, Glória, Rio de Janeiro - RJ

Matrícula nº 459589

Valor de Avaliação: R\$ 1.240.000,00 (um milhão, duzentos e quarenta mil reais).

Valor Inicial da Venda Direta: R\$ 496.000,00 (quatrocentos e noventa e seis mil reais), por 40% da avaliação, acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento), a ser paga ao leiloeiro ou corretor que intermediar a transação.

O IMÓVEL OBJETO DE EXPROPRIAÇÃO POSSUI REGISTRO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO AVERBADO NOS SEGUINTE TERMOS:

R-1 LOCAÇÃO: Pelo instrumento particular de 01/11/19, prenotado em 10/07/20 com o nº 1922229 à f1.272 do livro 1-LC, fica registrada a LOCAÇÃO do imóvel dada por REAL E BENEMERITA SOCIEDADE PORTUGUESA DE BENEFICÊNCIA em favor de DUARTE PINTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 27.891.712/0001-02, com sede nesta cidade, pelo prazo de 60 meses, com aluguel mensal de R\$3.600,00, tendo os contratantes acordado que, em caso de venda do imóvel Locado, o locador se obriga a constar esta locação, a fim de que seja respeitada pelo adquirente. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$216.000,00. de Janeiro, 21 de Janeiro de 2021.

AV-46 ADITAMENTO: Pelo aditivo de 03/03/2023, prenotado em 04/04/2023 com o nº 2116905 à f1.72 do livro 1-MD, fica averbado o ADITAMENTO ao registro 1, para PRORROGAR DE LOCAÇÃO do imóvel, pelo prazo de 30 anos, com início em 01/11/2019 e término em 30/10/2049, com aluguel mensal de R\$3.600,00, tendo os contratantes acordado que, em caso de venda do imóvel locado, o locador se obriga a constar esta locação, a fim de que seja respeitada pelo adquirente. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.080.000,00. Rio de Janeiro, 23 de maio de 2023.

AV- 47 LOCAÇÃO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 46, fica averbada a LOCAÇÃO do imóvel, celebrada entre REAL E BENEMÉRITA SOCIEDADE PORTUGUESA DE BENEFICÊNCIA DO RIO DE JANEIRO como locador, e DUARTE PINTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA como locatária, para os fins de exercício de direito de preferência. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.080.000,00. Rio de Janeiro, 23 de maio de 2023.

AV-50 ADITAMENTO: De acordo com documentação arquivada, fica averbado o ADITAMENTO a averbação 46, para constar que caso o imóvel venha a ser alienado a terceiro, a locação deverá ser integralmente respeitada até o término do contrato. Rio de Janeiro, 01 de junho de 2023.

A avaliação e a descrição dos imóveis se encontram em conformidade com o Auto de Avaliação, id 02bd253, e certidões de registro de imóveis, id d9a63a1.

Cientes os interessados sobre a existência de penhoras/averbações conforme certidões de RGI acostadas aos autos id d9a63a1.

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](https://trt1.jus.br/Serviços/LeilõesJudiciais/Leiloeirosecorretorescadastrados).

1ª Etapa – Dos Lances nos autos

Os lances não poderão ser inferiores ao valor de 40% (quarenta por cento) da avaliação.

Conforme previsão constante do art. 2º-A do Ato Conjunto 07/2019, **as propostas serão formalizadas nos autos do dia 08/12/2025 ao dia 09/12/2025**, 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 **11/12/2025 (quinta-feira)**, será realizada via plataforma Zoom, por meio do link **<https://trt1-jus-br.zoom.us/j/87682003867>**, sessão para licitação entre os interessados que tenham realizado proposta válida e declaração do vencedor. Esta etapa final da disputa iniciará às 14h00 para ingresso dos leiloeiros e corretores no ambiente virtual, **começando o pregão individualizado dos lotes a partir das 14h15**, 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.

Os lotes serão apregoados na ordem discriminada neste edital, sendo 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 declaração de proposta vencedora da venda direta, no **Banco do Brasil, agência nº 2234**, vinculado aos autos do processo piloto nº **0000429-58.2011.5.01.0056**.

O valor restante deverá ser pago em **24 (vinte e quatro) horas** após a declaração de proposta vencedora da venda direta, também mediante guia ou boleto bancário, no **Banco do Brasil, agência nº 2234**, vinculado aos autos do processo piloto nº **0000429-58.2011.5.01.0056**.

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.

As propostas válidas apresentadas nos autos ou enviadas por e-mail, e as ofertadas no leilão virtual são irretratáveis.

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 remição 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 irrevogável, 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, 06 de novembro de 2025.

LETICIA CRUZ

ASSESSOR