

1ª VARA DO TRABALHO DE NITERÓI/RJ

A **Dra. Roberta Lima Carvalho**, MMa. Juíza do Trabalho da 1ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público pela Leiloeira **TASSIANA MENEZES**, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0201000-77.2008.5.01.0241 - Ação Trabalhista.

EXEQUENTE: ANSELMO ROSA SANCHES, CPF: N/C;

EXECUTADOS:

- **FORTEMACAÉ - SEGURANÇA PATRIMONIAL LTDA - ME**, CNPJ: 05.201.921/0001-36, na pessoa do seu representante legal;
- **CARLOS ALBERTO DE FREITAS ARAÚJO**, CPF: 693.119.198-53;
- **ANDREA LUCIANA GOMES DE SOUSA**, CPF: 957/970.78700;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO/RJ;**
- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ: 01.631.599/0001-24, na pessoa do seu representante legal (proprietário registral e promitente vendedor);
- **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, CNPJ 33.066.408/0001-15, na pessoa de seu representante legal (credor hipotecário);
- **1ª VARA DO TRABALHO DE NITERÓI/RJ**, autos nº 0048300-82.2009.5.01.0241;
- **38ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos n. 0100961-11.2022.5.01.0038;
- **5ª VARA DO TRABALHO DE NITERÓI/RJ**, autos n. 0001414-42.2011.5.01.0245;

TASSIANA MENEZES

- **76ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos n. 0177600-97.2009.5.01.0241;
- **7ª VARA DO TRABALHO DE NITERÓI/RJ**, autos nº 0198300-13.2008.5.01.0247;

1º LEILÃO: Dia **11/06/2025**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 560.000,00**, correspondente ao valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Dia **18/06/2025**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 280.000,00**, correspondente a **50%** do valor da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: **DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ESCRITURA PÚBLICA DE PROMESSA E VENDA E COMPRA (ID.2ac84eb) QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE APARTAMENTO 603 DO BLOCO 2 DO PRÉDIO (AV.10) SITUADO NA AVENIDA DAS AMÉRICAS NO 16.400, NA FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, COM DIREITO A 1 VAGA DE GARAGEM DE USO INDISTINTO NO PAVIMENTO TÉRREO DESCOBERTO E CORRESPONDENTE FRAÇÃO DE 0,005530** para o apartamento, do terreno designado por lote 4 da Quadra C do PAL 44.335 que mede em sua totalidade 115,94m de frente para a Avenida das Américas, em reta, mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento projetado do PAA 11.032, por onde também faz testada; 51,00m pelo lado direito: 124,75m de fundos em dois segmentos de 8,69m mais 116,06m configurando com medida anterior um ângulo obtuso interno a e 63,41m pelo lado esquerdo por onde confronta parte com o lote 5 e parte com o lote 2 e nos fundos parte com o lote 1 B parte com o FISCAL: 2073790-4 lote de Escola do PAL 44.335.

Matrícula: 301.017 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no ID. 2209158 e ID. 5962107 dos autos.

TASSIANA MENEZES

Consta, na **AV.02, DIREITO REAL DE USO** de partes do imóvel, em favor dos lotes 2, 3, 4 e 5 da Quadra C do PAL 44.335 objeto das matrículas 221.267 e 221.270, destinados a prática esportiva e ao lazer, ao trânsito de veículos e pessoas, à passagem de canalizações subterrâneas e a instalação de estações de tratamento de esgotos (ETE's). Consta, no **R.05, HIPOTECA** em favor de Banco ABN Amro Real S/A. Consta, na **AV.11 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0009592009.023.03.00-9. Consta, no **R.12, PENHORA** derivada dos autos n. 0048300-82.2009.5.01.0241, da 1ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ. Consta, no **R.13, PENHORA** derivada dos autos n. 0100961-11.2022.5.01.0038, da 38ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, no **R.14, PENHORA** derivada dos autos n. 0001414-42.2011.5.01.0245, da 5ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ. Consta, no **R.15, PENHORA** derivada dos autos n. 0177600-97.2009.5.01.0241, da 76ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta dos autos, ID. ce96824, **PEDIDO DE RESERVA DE CRÉDITO** derivada dos autos nº 0198300-13.2008.5.01.0247, da 7ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ. Consta dos autos, ID. 2ac84eb, **ESCRITURA PÚBLICA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA** que a executada Andrea Luciana Gomes De Sousa firmou com CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, tendo por objeto a promessa de compra e venda do imóvel constrito. Consta dos autos dos embargos de terceiro n. 0100590-55.2023.5.01.0024, ID. 8b17d49, **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS** firmado entre a executada e Paulo de Araújo Filho, tendo por objeto os direitos derivados da escritura pública de promessa de compra e venda titularizados pela executada. Consta dos autos, ID. 5103a81, a informação quanto à r. sentença proferida nos autos dos **EMBARGOS DE TERCEIRO**, n. 0100590-55.2023.5.01.0024, que julgou improcedente o pedido, tendo ainda declarado ineficaz a cessão de direitos celebrada entre a executada e Paulo de Araújo Filho, declarando-se que a transação foi operada em fraude à execução, transitado em julgado. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. **Débitos de condomínio:** a apurar **CONTRIBUINTE nº:** 2073790-4 (área maior); Não possível consulta de **débitos fiscais** com o número informado na matrícula, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes

TASSIANA MENEZES

DEPÓSITÁRIO: A executada. **Avaliação:** R\$ 560.000,00, em novembro de 2022.

Débito da ação: **R\$ 4.719,53**, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. Débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1º, CPC), os quais ficam a cargo dos interessados em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante, salvo expressa determinação em contrário.

II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.tassianamenezes.com.br (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pela Leiloeira Oficial, **Sra. Tassiana Menezes de Melo**, matriculada na JUCERJA nº 216, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

III - DA DURAÇÃO DO LEILÃO: Os leilões terão duração de 20 minutos após os horários estabelecidos nos tópicos acima. Caso haja lance no certame, o sistema, de forma automática, prorrogará por mais 03 minutos para que haja a possibilidade da disputa.

IV - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **a) À VISTA:** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, **em conta judicial na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência nº 2732**, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **b) PARCELADO (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para a Leiloeira, no e-mail contato@tassianamenezes.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o

único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

V - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão da Leiloeira será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, por meio de **depósito judicial, em conta judicial na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência nº 2732.** Se houver desistência da arrematação, a comissão será devida à Leiloeira. Se houver acordo após a juntada do edital, é devida a comissão de 2% à Leiloeira sobre o valor acordado, a cargo das partes, a título de compensação pelos trabalhos realizados. Caso haja remição ou cumprimento da obrigação, o devedor que remiu ou cumpriu a obrigação arcará com a comissão de 2% devida à Leiloeira sobre o valor remido ou pago.

VI - FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão da Leiloeira, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VII - CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.tassianamenezes.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

TASSIANA MENEZES

Niterói, 06 de maio de 2025.

Dra. Roberta Lima Carvalho,

Juíza Federal