

**LEILÃO UNIFICADO  
CAEX - COORDENADORIA DE APOIO À EXECUÇÃO  
TRT 1ª REGIÃO**

**EDITAL DE 1º e 2º Leilões e Intimação, com prazo de 20 (vinte) dias, extraídos dos autos da Ação Trabalhista 0100676-62.2024.5.01.0421, que EXEQUENTE: JOSEANE VIEIRA DA SILVA CARVALHO, CPF: 893.106.591-49, (Adv. Cleia Maria de Albuquerque, OAB/GO 35.155) move o EXECUTADO: ZULEIKA DE ABREU PORTO, CPF: 259.912.727-00, (Adv. N/C), INTERESSADOS: PREFEITURA DE MENDES/RJ, LUIZ PEREIRA DE QUEIROZ, CPF: 009.965.307-97 (cônjuge), na forma abaixo.**

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 Leilão e Intimação, virem ou dele tomarem conhecimento, especialmente ao devedor, na pessoa de seu representante legal, que o Primeiro Leilão dos bens penhorados nestes Autos terá início às **11:00h do dia 02 de dezembro de 2024, encerrando-se às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no intervalo dos dias suso mencionados, será dado imediato prosseguimento ao 2º Leilão Público. O Segundo Leilão Público será realizado ininterruptamente, iniciando-se às **14:00h do dia 02 de dezembro de 2024 e se prorrogará até o dia 03 de dezembro de 2024 às 14:00h, para lances não inferiores a 40% (quarenta por cento) da avaliação**, vendendo-se o bem pelo maior valor auferido, nos termos do art. 891, parágrafo único do CPC, c/c art. 888 da CLT, que será objeto de análise pelo Juízo da execução. O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do site [www.tassianamenezes.com.br](http://www.tassianamenezes.com.br), onde os interessados deverão se cadastrar uma única vez, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, para, a partir do cadastro, com o uso do seu login e senha pessoal e intransferível, utilizar a plataforma de Lances Eletrônicos. Os Leilões Públicos serão conduzidos pela Leiloeira Pública Oficial **Tassiana Menezes de Melo**, Matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o número 216, com endereço físico na Estr. Coronel Pedro Correia, n. 740, sala 1017, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22775-090. Bem(ns) a ser(em) leiloado(s), conforme Auto de Penhora e Avaliação de ID. bec0e5c, designado como **IMÓVEL**: Sítio Santa Cecília “antigo Sítio Araponga”, com a área de 184,000,00m<sup>2</sup>, ou seja, 3 alqueires geométricos e 8 décimos, que assim se descreve e caracteriza: partindo da margem direita da entrada para o sítio mede 16,00m até o marco 1; 26,00m até o marco 2. 42,01m até o marco 3; 56,91m até o marco 4 divisando com terras de Belmira Rodrigues da Silva, daí, infletindo a direita mede 61,10m até o marco 5; 23,19m até o marco 6; 16,00m até marco 7; 27,99m até o marco 8; 36,00m até o marco 9; 15,44m até o marco 10, confrontando com o córrego do pavão; 28,19m até o marco 11; 24,16m até o marco 12; e 21,21m até o marco 13, confrontando com terras de sucessores de Dionísio Morra até encontrar a Estrada do Triunfo: 90,50m até o marco 14, 83,85m até o marco 15; 25,04m até o marco 16; 50,96m até o marco 17; 78,00m até o marco 18; 66,06m divisando com o lote 19, 26,95m até o marco 20; 23,30m até o marco 21, acompanhando a citada Estrada do Triunfo, daí infletindo à esquerda mede 22,48m até o marco 22; 28,22m até o marco 23; 36,50m até o marco 24; 63,92 até o marco 25, divisando com terras de Oscar Rudge, daí infletindo à esquerda mede 80,37m até o marco 26; 32,72m até o marco 27; 40,16m até o marco 28; 39,08m até o marco 29; 22,78m até marco 30; 38,00m até o marco 31; 24,58m até o marco 32; 18,76m até o marco 33; 28,20m até o marco 34; 21,98m até o marco 35; 32,48m até o marco 36; mais 28,00m até o marco 37, mais 30,76m

até marco 38; mais 49,94m até o marco 39; mais 51,60m até o marco 40; mede mais 40,86m até o marco 41; mais 36,46m até o marco 42; daí infletindo à esquerda mede 61,21m até o marco 43; mais 26,41m até o marco 44, mais 28,00m até a margem oposta do ponto de partida, à margem esquerda da estrada e divisando com terrenos de sucessores de Gabriel Martins dos Santos Viana, existindo no terreno, uma casa sede, pequeno sobrado, coberto de telhas, forrado, assoalhado, envidraçado, com uma pequena varanda no pavimento térreo, dividido em cômodos para moradia, uma garagem coberta de telhas velhas com piso de chão, um galinheiro, coberto de telhas, localizado em zona urbana e não foreira deste Município de Mendes/RJ. Consta, na **AV. 2 DEMOLIÇÃO** averbação de demolição do imóvel edificado da matrícula 435, restando somente, o galinheiro coberto de telhas, inclusive na mesma constando o que permaneceu intacto. Consta, na **AV. 3 CONSTRUÇÃO** que foi construída no imóvel retro matrícula, duas casas, com as seguintes características: 1º - inscrição municipal nº 01.2.038.0902.003.380-1 quarto, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, e uma área de serviço; 2ª inscrição municipal nº 01.2.038.0902.002.570-1, 1 sala, 1 banheiro, 1 corredor, uma área de serviço e lavrada de frente. Consta, na **AV. 4 CONSTRUÇÃO** que foi construída no imóvel a matrícula 435 uma casa a demais benfeitorias, todas seguintes: CASA – com 5 quartos, 2 suítes, 2 quartos de empregada, 1 lavabo, 4 banheiros, 1 salão, 6 depósitos, cozinha, uma área coberta além de uma pérgola, uma sauna, 1 quarto para repouso, 2 alpendres, uma garagem, varanda em todas a frente, uma piscina em concreto armado e duas dispensas. Consta, na **AV. 5 DESMEMBRAMENTO** confere poderes para desmembrar a **Área de 10.800,00m²**, da Área acima matriculada **184,000.00m²**, ficando **ÁREA REMANESCENTE COM 173,200,00M2**. A área DESMEMBRADA ficou com as seguintes características e confrontações: **TERRENO com a Área de 10,800,00m²** - Medindo de frente para a travessa João Vieira sete segmentos de 83,85m, 25,04m, 50,96m, 78,00m 66,06m, 26,95m, e 23,30m; Pelo lado direito mede 24,16m em divisa com a área remanescente; Pelo lado esquerdo mede 22,48m em divisa com Oscar Rudge; e na linha dos fundos mede 358,90m em divisa com a área Remanescente. Localizado na Travessa João Vieira, zona urbana e não foreira desta cidade de Mendes-RJ. Consta, na **AV. 6 DESVINCULAÇÃO** fica desvinculada desta matrícula o TERRENO com a Área de 10.800,00m², e passa constituir a matrícula **3824**, deste Cartório. **Consta do Laudo de Avaliação (ID. 9739fab):** Imóvel em mal estado de conservação necessitando de reparos e manutenção. Propriedade com acesso pela Rua Aberlando Rocha, perpendicular a Estrada Oscar Rudge. Amplo terreno cercado de muita vegetação, onde existem duas construções lineares, uma principal composta por vários salões (estar, jantar, jogos), lavabo, 4 dormitórios, sendo dois suítes, 2 banheiros sociais, copa cozinha, área e duas dependências de empregadas. A segunda construção (casa de hóspedes ou caseiro) composta por sala, quarto, banheiro, cozinha, área, garagem coberta para 4 automóveis, churrasqueira, área externa com piscina. **Matrícula: 435 do Ofício Único de Mendes/RJ. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se ao ID. 9739fab dos autos, bem como na **R. 7 da matrícula. CONTRIBUINTE<sup>1</sup> nº:** 0000023010.1, 0000023028.1, 0000023036.1, 0000070763.1 e 0000090491.31; em pesquisa realizada em outubro de 2024, **há débitos fiscais** no valor de R\$ 50.951,03. **FUNESBOM:** em pesquisa realizada em outubro de 2024, **há débitos** no valor de R\$ 4.810,41. **DEPÓSITÁRIO: ZULEIKA DE ABREU PORTO. Avaliação:** R\$ R\$ 1.290.000,00, em fevereiro de 2024. **Débito da ação: R\$ 122.363,88**, em maio de 2018, a ser atualizado até a data da arrematação. Cientes sobre os ônus, penhoras, indisponibilidades e arrolamentos existentes nos termos do artigo 886 VI do CPC, conforme

---

<sup>1</sup> Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

certidão do registro de imóveis disponibilizada nos autos, ID. 2bcb99c, e no site da leiloeira. O Leilão será procedido na forma do Artigo 122 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, por ser a arrematação em Hasta Pública modalidade de Aquisição Originária, não se imputando ao eventual Arrematante responsabilidade por débitos tributários e não tributários anteriores à arrematação. Tais débitos serão sub-rogados no preço da alienação, obedecidas as preferências legais. Os créditos Trabalhistas terão prioridade sobre qualquer outro, na forma do artigo 186 do CTN. Os débitos que venham a ser apurados serão informados nos autos e no site do leiloeiro antes do início do leilão.

**Arrematação:** à vista, a título de sinal e como garantia, uma primeira parcela de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor do lance, além dos 5% de comissão do Leiloeiro (na forma do Artigo 903 § 5º III c/c Parágrafo Único do Artigo 24 do Dec. Lei 21.981/32). O valor restante deverá ser pago em 24 (vinte e quatro) horas após o leilão, diretamente na agência bancária autorizada, mediante guia ou boleto bancário emitido por ocasião do leilão. Não será devida nenhuma remuneração ou indenização ao leiloeiro, em caso de acordo ou pagamento do débito após a publicação do edital, mas antes da realização do leilão judicial, salvo despesas de armazenagem. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação judicial, o leiloeiro fará jus à comissão prevista acima. O credor que não adjudicar os bens constritos perante o juízo da execução antes da publicação do edital, só poderá adquiri-los em leilão judicial unificado na condição de arrematante, com preferência na hipótese de igualar o maior lance, respondendo, porém, pelo pagamento da comissão ao leiloeiro, já que assume a condição de arrematante.

**Parcelamento:** Os bens serão inicialmente apregoados pelo lance mínimo para pagamento à vista e só se permitirá o parcelamento na hipótese de bem imóvel, observando-se as disposições da Resolução nº 236 do CNJ, do artigo 895 do CPC e do Ato Conjunto nº 07/2019, desde que o licitante interessado em adquirir o bem no leilão judicial em prestações ofereça lance diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), com esta opção, atendendo às seguintes condições: 1) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. 2) O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor; 3) Oferta de sinal de pelo menos 25 (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo restante, parcelado em até 30 (trinta) meses. As parcelas serão corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou por outro que venha a substituí-lo. 4) O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. 5) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 6) O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. 7) Aquele que desistir da arrematação, ressalvadas as hipóteses dos artigos 775 e 903, §5º, do Código de Processo Civil, ou não efetuar o depósito do saldo do valor ofertado, perderá o sinal dado em garantia, bem como a comissão paga ao leiloeiro e ficará proibido de licitar em leilões judiciais.

Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, podendo haver a exclusão de bens do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação, observando-se as regras da CLT; do CPC; e da Resolução 236/2016 do CNJ.

Nos termos do art. 22 da Res. nº 236 do CNJ, a fim de evitar qualquer tipo de intervenção humana, e, atendendo ao princípio da publicidade relativa ao certame, dando visibilidade em tempo real aos participantes, somente será aceita a oferta de lances diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), em substituição à previsão constante do art. 895 do CPC quanto à apresentação de propostas por escrito em casos de parcelamento.

Quanto à prorrogação do prazo para os lances, adota-se a previsão constante do Art. 21. da Res. Nº 236 do CNJ, “Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.”, entendendo-se por termo final, cada prorrogação sucessiva, sempre em múltiplos de 3, a partir do encerramento (14:03h, 14:06h, 14:09h, 14:12h...).

Não efetuado o depósito do sinal do valor da arrematação, o responsável pelo leilão comunicará imediatamente o fato ao Juízo da Execução, informando também os lances precedentes, para que seus ofertantes possam exercer o direito de opção. O lançador inadimplente será multado em 20% do valor do lance por ato atentatório à dignidade do juízo, sendo o valor reversível à execução.

O exercício do direito de preferência deverá ser requerido junto ao(à) leiloeiro(a), por endereço de correio eletrônico (e-mail) designado no edital, com a antecedência de até 48 (quarenta e oito) horas ao leilão, devendo o interessado efetivar os lances no site do leiloeiro(a).

Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor, devendo o mesmo diligenciar quanto ao levantamento das restrições que recaem sobre o imóvel.

Qualquer manifestação deverá ser direcionada ao endereço eletrônico do leiloeiro, com cópia para o e-mail da Caex – Leilões: leilaounificado@trt1.jus.br. A documentação do leilão, a ser enviada pelo leiloeiro, e eventuais manifestações serão analisadas pelo juízo da Caex no processo piloto do Leilão Unificado (0103502-68.2021.5.01.0000 - 2º grau). Havendo homologação da arrematação o resultado será remetido à respectiva vara de origem, que será responsável por intimar as partes, e julgar os incidentes anteriores e posteriores ao leilão, conforme previsão constante do Ato Conjunto 07/2019. Caex - Coordenadoria de Apoio à Execução: 2380-6875

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 Eletrônico da Justiça do Trabalho - DEJT. **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 dos leilões por meio deste edital em conformidade com a lei.**

Qualquer que seja a modalidade de leilão, nos termos do art. 903, CPC, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação 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.