

TASSIANA MENEZES

1ª VARA DO TRABALHO DE NILÓPOLIS/RJ

O **Dr. Felipe Bernardes Rodrigues**, MM. Juiz Federal Substituto da 1ª Vara do Trabalho de Nilópolis/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: 0101794-37.2018.5.01.0501 - Reclamação Trabalhista.

EXEQUENTE: ANDERSON BAZÍLIO CPF: 112.975.777-36.

EXECUTADO:

- **R O CRIZPIM REFORMA E CONSTRUÇÃO - ME**, CNPJ: 04.676.275/0001-09, na pessoa de seu representante legal;
- **ROGÉRIO DE OLIVEIRA CRISPIM**, CPF: 019.391.467-04.

INTERESSADOS:

- **Elaine Paveso Barreto Crizpim**, CPF: 942.022.497-04 (**coproprietária**);
- **Ocupante do imóvel - Lote 01;**
- **Ocupante do imóvel - Lote 02;**
- **Ocupante do imóvel - Lote 03;**
- **Prefeitura de Nilópolis/RJ;**
- **Prefeitura de Rio das Ostras/RJ;**
- **1ª Vara do Trabalho de Nilópolis/RJ, processo nº 0100595-43.2019.5.01.0501; 0100593-73.2019.5.01.0501; 0101081-62.2018.5.01.0501;**
- **Condomínio Residencial Casa dos Pássaros**, CNPJ: N/C, na pessoa de seu representante legal;
- **Representante do Condomínio localizado na Rua Joao Pessoa, nº 2.032, Nilópolis**, CNPJ: N/C, na pessoa de seu representante legal;
- **Patrimônio - Associação de Poupança e Empréstimo Fluminense**, CNPJ: 30.138.689/001, na pessoa de seu representante legal (**credor hipotecário**);
- **Gabriel Durão Cunha**, CPF: 150.805.717-64; **Sueli Vieira Cunha**, CPF: 399.967.357-53; **Paulo Afonso Cunha**, CPF: 438.721.237-34.

TASSIANA MENEZES

1° LEILÃO: Dia **09/05/2022**, às **14:00hs.** **LANCE MÍNIMO:** **LOTE 01: R\$ 310.000,00;** **LOTE 02: R\$ 302.000,00;** **LOTE 03: R\$ 231.000,00;** correspondente ao valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2° LEILÃO: Dia **30/05/2022**, às **14:00hs.** **LANCE MÍNIMO:** **LOTE 01: R\$ 232.500,00;** **LOTE 02: R\$ 226.500,00;** **LOTE 03: R\$ 173.250,00** correspondente a **75%** do valor da avaliação, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre o valor da parte ideal do executado nesta ação, respeitada, assim, a cota parte sobre a avaliação de cada coproprietário (art. 843, § 2° do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE 01: CASA NÚMERO TREZE (13) DA RUA DE VILA N° 302 DA RUA VICENTE CELESTINO, COMPOSTA DE 2 QUARTOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, VARANDA, ÁREA E O RESPECTIVO TERRENO, LOTE 26-G, DA MESMA VILA, COM ÁREA DE 83,51M², medindo 8,98m de frente e de fundos, por 9,29m do lado esquerdo e 9,31m do lado direito, confrontando a esquerda com lote 26-H e casa 15; a direita com lote 26-F e casa 11, ambas da vila n° 302; fundos com o lote 8-G e parte do lote 28-F, onde estão com as casas 14 e 12 da rua de vila 320 da rua Vicente Celestino, todos de Trena Construções LTDA., ou sucessores, distantes do lote 26-G, a direita, 65,88m da esquina da rua Vicente Celestino, dentro do perímetro urbano. **Consta do Laudo de Avaliação (ID. 2518ee7):** Casa localizada em vila aberta, composta de 02 pavimentos, sendo no 1° Pavimento (térreo): 02 quartos, sala, cozinha, 01 banheiro, área de serviço e garagem; Pavimento superior: terraço parcialmente coberto, 01 banheiro, 01 piscina de fibra medindo aproximadamente 2,00 x 1,5m, 01 quarto, churrasqueira. **Matrícula: 1.214 do Cartório de Registro de Imóveis de Nilópolis/RJ. ÔNUS: A PENHORA** do bem encontra-se no ID. b650855

TASSIANA MENEZES

dos autos, bem como na **R.12** da matrícula. Consta, na **R.8**, primeira **HIPOTECA** em favor da Patrimônio - Associação de Poupança e Empréstimo Fluminense. Consta, no ID. 364197d a inclusão do executado Rogério de Oliveira no polo passivo da demanda. **CONTRIBUINTE¹ n°:** 00106708 (ID. b764e76); **débitos fiscais:** a apurar². **DEPÓSITÁRIO:** N/C. **Avaliação:** R\$ 310.000,00, em agosto de 2021.

LOTE 02: CASA N° 02, SITUADA NA AVENIDA CIDADE DE CAMPOS, N° 510, COM 87,33M² DE ÁREA CONSTRUÍDA, EDIFICADA SOBRE A FRAÇÃO IDEAL DE 0,063492 E COM DIREITO AO USO DE UMA SERVIDÃO DE ACESSO DE USO COMUM COM FRAÇÃO IDEAL DE 0,152381, do LOTE de terreno n° 21-A (vinte e um - A) resultante do remembramento dos lotes n°s 06, 07, 20 e 21 da quadra 10, do Loteamento denominado "Jardim Marilea", situado em Rio das Ostras, o qual assim se descreve e caracteriza: mede 30,00m de frente para a Av. Cidade de Campos; 30,00m nos fundos com a rua cordeiro; 70,00m de extensão de frente a fundos de um lado com os lotes 08 e 19 da quadra 10; e 70,00m de extensão de frente a fundos do outro lado com os lote n°s 05 e 22 da quadra 10, com área total de 2.100,00m². **Consta do Laudo de Avaliação (ID. cef80d3):** Casa localizada em condomínio residencial de casas em área urbana, em loteamento denominado Jardim Marilea localizado na Cidade de Rio das Ostras, medindo aproximadamente 87,33 metros quadrados de área construída. O imóvel está localizado em Condomínio de casas, de fácil acesso, em rua arborizada; área residencial no loteamento Jardim Marilea em Rio das Ostras. **Matrícula: 2.008 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio das Ostras/RJ. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 827c914 dos autos, bem como na **R.6** da matrícula. Consta, na **R.5, PENHORA** derivada dos autos n° 0100595-43.2019.5.01.0501, da 1ª Vara do Trabalho de Nilópolis. Consta, na **AV.4**, que o imóvel integra o Condomínio Residencial Casa dos Pássaros. Consta, no ID. 364197d a inclusão do executado Rogério de Oliveira no polo passivo da demanda. Consta, no ID. bae3d45, a oposição de **EMBARGOS DE TERCEIRO** n° 0100694-42.2021.5.01.0501, referente ao imóvel, pendente de trânsito em julgado.

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

² O Sistema da Prefeitura de Nilópolis encontra-se indisponível para pesquisa.

TASSIANA MENEZES

CONTRIBUINTE³ n°: 0150100428002; em pesquisa realizada em 09/03/2022, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 4.828,62. **Débitos condominiais:** a apurar. **DEPÓSÁRIO:** N/C. **Avaliação:** R\$ 302.000,00, em agosto de 2021.

LOTE 03: APART° 405 (QUATROCENTOS E CINCO) DO N° 2032 (DOIS MIL E TRINTA E DOIS) DA ESTRADA JOÃO PESSOA, RESIDENCIAL, com área construída de 77,69m². e a respectiva fração ideal de 4,398% do terreno, lote 6 (seis) da Estrada Mal. Castelo Branco, medindo em sua totalidade 22m00 (vinte e dois metros) de frente e de fundos, por 27m00 (vinte e sete metros) de extensão da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 594m²., confrontando, à direita com o lote 4 do prédio 389 de Estrada Mal. Castelo Branco, à esquerda com a Estrada João Pessoa, com o qual faz esquina, e, nos fundos, com o lote 5 do prédio 2026 da dita Estrada, sendo ambos os confrontantes sucessores de Luiz Nascimento Júnior, dentro do perímetro urbano. O apartamento objeto da presente matrícula possuía uma vaga de garagem no Edifício (R.5. Observação). **Consta do Laudo de Avaliação (ID. fb57f1a):** Apartamento composto de 3 Quartos, sendo 01 suíte, Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e banheiro de empregada, 01 vaga de garagem, em bom estado de conservação, medindo aproximadamente 77m². O imóvel está localizado em rua de fácil acesso, contendo transportes públicos próximos. Prédio com 04 andares, sendo 05 apartamentos por andar e 01 elevador. Possui também em sua redondeza vasto comércio, tais como: lojas, mercearia, farmácia, próximo ao Centro. O Imóvel encontra-se ocupado e não foi possível adentrar no local para vistoria, uma vez que, não havia ninguém no local. **Matrícula: 1.963 do Cartório de Registro de Imóveis de Nilópolis /RJ. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 186dda4 dos autos, bem como na **R.8** da matrícula. Consta, no ID. 364197d a inclusão do executado Rogério de Oliveira no polo passivo da demanda. **CONTRIBUINTE⁴ n°:** 00131612; em pesquisa realizada em 09/03/2022, **não há débitos fiscais. Débitos condominiais:** a apurar. **DEPÓSÁRIO:** N/C. **Avaliação:** R\$ 231.000,00, em janeiro de 2022.

³ Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

⁴ Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

TASSIANA MENEZES

Débito da ação: R\$ 160.239,05, em agosto de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação 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.

III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **a) À VISTA:** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, 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

TASSIANA MENEZES

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.

IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão da Leiloeira será de 6% 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 **boleto bancário**. Se houver desistência da arrematação, a comissão será devida à Leiloeira. Se houver acordo após a juntada do edital, é devida a comissão de 3% 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 3% devida à Leiloeira sobre o valor remido ou pago.

V - 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.

VI - 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.

Rio de Janeiro, 09 de março de 2022.

Dr. Felipe Bernardes Rodrigues

Juiz Federal Substituto