

## LEILÃO UNIFICADO CAEX – COODENADORIA DE APOIO À EXECUÇÃO

EDITAL DE 1º e 2º Leilões e Intimação, com prazo de 20 (vinte) dias, extraídos dos autos do Processo nº RTOOrd 0021000-84.2003.5.01.0006 – Reclamante: MARCOS DO NASCIMENTO PICONCELLI (Adv. Felipe Adolfo Fernandes Kalaf; Henrique Santiago de Oliveira). Reclamado: FRANCISCO XAVIER IMOVEIS LTDA (Adv. Rogerio Lourenço Pavão). Reclamado: MIRIAM TERESA SOARES XAVIER GAGLIANONE. Reclamado: FRANCISCO XAVIER. Reclamado: MX – ARTE, CRIAÇÃO E CORRETAGEM DE IMOVEIS – EIRELI. Reclamado: FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. Reclamado: FRANCISCO XAVIER EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA. TERCEIRO INTERESSADO: COMISSÃO DE CREDORES, (Adv. Janice Santana Moreira Paiva; Henrique Santiago de Oliveira; Felipe Adolfo Fernandes Kalaf; Elisabete Moreira da Silva; Sylvia Lucia Oliveira de Medeiros Ribeiro; Rosimar da Silva Aranha Meneses; Kelly Cristina Monteiro de Souza Oliveira). TERCEIRO INTERESSADO: ALEXANDRE MARS CARNEIRO (Adv. Alexandre Mars Carneiro; Paulo Maltz). Terceiro Interessado: MARCELO DE JESUS NORONHA (Adv. MAYLLE GAMMARO REIS). TERCEIRO INTERESSADO: JOSE CARLOS DABUS (Adv. Sylvia Lucia Oliveira de Medeiros Ribeiro). TERCEIRO INTERESSADO: ROBERTA MARQUEZ BARBOSA (Adv. Renata Marquez Barbosa), na forma abaixo: O Dr. FERNANDO REIS DE ABREU, Juiz Gestor de Centralização junto à CAEX – Coordenadoria de Apoio à Execução, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER, a quantos o presente EDITAL de leilão e de intimação, virem ou dele conhecimento tiverem conhecimento, que o TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO levará à venda em hasta pública o bem penhorado no processo nº RTOOrd 0021000-84.2003.5.01.0006, na modalidade LEILÃO ONLINE, que **terá início às 14:00h do dia 09 de agosto de 2022, prosseguindo-se ininterruptamente até o dia 10 de agosto de 2022, encerrando-se às 14:00h.** E, não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no intervalo dos dias mencionados, será dado imediato prosseguimento à 2ª praça do Leilão Público, que será realizada ininterruptamente, iniciando-se às 15:00h do dia 10 de agosto de 2022 e se prorrogará até o dia 23 de agosto às 14:00h. Os Leilões Públicos serão conduzidos pelo Leiloeiro Público **ROGÉRIO MENEZES NUNES**, Matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o número 053, com endereço físico na Avenida Brasil, nº 51467, Campo Grande, Rio de Janeiro, e-mail: [juridico@rogeriomenezes.com.br](mailto:juridico@rogeriomenezes.com.br), endereço eletrônico: [www.rogeriomenezes.com.br](http://www.rogeriomenezes.com.br). E os bens poderão receber lances a partir da disponibilização dos lotes no site do Leiloeiro Oficial. O Leilão Judicial terá a publicação de dois pregões, observando a proporcionalidade deferida pelo Juízo natural da execução, o valor da Segunda Praça não poderá ser inferior à 50% do valor de avaliação do bem, de acordo com o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil. E o pregão seguirá as regras gerais adiante descritas, na forma que segue: a hasta pública será exclusivamente online. Os licitantes que desejarem participar do leilão deverão aderir às regras constantes no site ([www.rogeriomenezes.com.br](http://www.rogeriomenezes.com.br)), efetuando seu cadastro com antecedência mínima de 48h da data do leilão, no mencionado site do Leiloeiro.

Os interessados também poderão entrar em contato por meio telefônico (21) 3812-4329 para dirimir quaisquer dúvidas. Em caso de mais de um bem penhorado no mesmo processo, os bens que não forem objeto de arrematação serão apregoados novamente na mesma data, ao final do leilão, podendo ser desmembrados. Fixa-se em 5% do valor de arremate de cada bem alienado a comissão a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro oficial, sem prejuízo do valor total da arrematação, vide parágrafo único do art. 884 do CPC e parágrafo único do art. 24 do Decreto- Lei nº 21981/1932. Poderá oferecer lance pessoa capaz civilmente, que estiver na livre administração de seus bens, com exceção do rol descrito nos incisos I ao VI do art. 890 do CPC: I- dos tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e responsabilidade; II- dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III- do Juiz, membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, escrivão e demais servidores e auxiliares da Justiça; IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; VI - dos advogados de qualquer das partes. Antes de alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, remir a execução (quitar a dívida), pagando ou consignando a importância atualizada, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (art. 826 do CPC), sem prejuízo do direito à adjudicação previsto no art. 876, mediante petição nos autos do respectivo processo, a ser apreciada pelo Juízo da Vara de origem, antes de iniciada a hasta pública. A título de sinal e como garantia, deverá ser pago, imediatamente, uma parcela de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, conforme o art. 892 do CPC, além dos 5% de comissão do leiloeiro. O valor restante deverá ser pago no prazo de um dia útil posterior a arrematação. O setor financeiro do leiloeiro entrará em contato com o arrematante para confirmar o envio de pagamento por e-mail. É admitido o parcelamento dos 80% restantes para arrematação de bens imóveis, cuja gestão será efetuada pela Vara do Trabalho de origem do processo. Caberá à própria Vara auxiliar o interessado, se necessário, na expedição mensal das guias bancárias. O imóvel ficará hipotecado até a quitação da dívida. 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 do artigo 895 do CPC. Serão analisadas pelo Juízo as propostas de lance parcelado, também na forma do artigo 895 e seguintes do CPC c/c resolução 203 do TST, podendo o interessado peticionar ao Juízo antes da realização do leilão que pretende participar, com proposta e condições. O valor à vista terá preferência sobre o valor parcelado, desde que igual ou superior ao valor do lance parcelado. O credor que não adjudicar os bens constrictos 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. Para que usufruam da preferência, deverão realizar o cadastro no site do leiloeiro, qual seja, [www.rogeriomenezes.com.br](http://www.rogeriomenezes.com.br), e entrar em contato no e-mail: [juridico@rogeriomenezes.com.br](mailto:juridico@rogeriomenezes.com.br), com antecedência mínima de 48h da data do pregão, a fim de informar sua preferência na arrematação. Do contrário, o credor ficará impedido de exercer sua predileção, não podendo reclamar posteriormente.



Na hipótese de o arrematante deixar de depositar o valor no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita/resolvida (art. 903, § 1º, III, do CPC) e o Juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda do sinal, da comissão do leiloeiro e das parcelas já adimplidas, voltando os bens a novo leilão, do qual não será admitida a participação do arrematante remisso (art. 897 do CPC). Imputar-se-á ao arrematante faltoso as penalidades da Lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra o mesmo, além da perda do sinal de 20% do valor do bem e da comissão do leiloeiro (art. 39 do Decreto 21.981/32). Assim, aquele que ofertar lanço e alegar não ter, no ato, cheque ou dinheiro, estará sujeito às penalidades previstas no artigo 358 do Código Penal: "impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem". Pena – detenção de dois meses até um ano, ou multa, além de pena correspondente à violência, cominado com o art. 95 da Lei nº 8.666/95. Após efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (art. 901, § 1º, do CPC), será expedido, pelo Juízo natural da execução, o mandado de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, na forma preconizada pelo § 3º do art. 903 do CPC, ressalvados os casos de imóveis submetidos a parcelamento, que ficarão hipotecados até a quitação. Na arrematação de veículos automotores (automóveis, motocicletas, embarcações, aeronaves e similares), os impostos sobre a propriedade da coisa não serão transferidos ao arrematante, sub-rogando-se no preço da arrematação, salvo em relação ao IPVA do ano em curso. Também não serão transferidas ao arrematante as dívidas referentes a multas pendentes, de responsabilidade pessoal do proprietário anterior. No caso de arrematação de outros bens móveis, o arrematante não será responsabilizado por qualquer dívida relativa aos ônus constituídos antes da arrematação, salvo aquelas relacionadas à transferência de bens, inclusive de ordem tributária conforme o caso. As despesas com montagem, carregamento, retirada e transporte do bem arrematado ficarão a cargo único e exclusivo do arrematante. O leilão será procedido 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, por ser a arrematação em Hasta Pública modalidade de Aquisição Originária, não se imputando ao eventual arrematante responsabilidade por débitos anteriores à arrematação. Eventuais débitos; penhoras; hipotecas; e indisponibilidades se sub-rogarão no preço alcançado na Hasta Pública, e os créditos Trabalhistas terão prioridade sobre qualquer outro, na forma do artigo 186 do CTN. Não estão incluídos no rol anterior e ficarão a cargo do arrematante 1- as despesas cartorárias de transferência e desmembramento, bem como o Imposto de Transferência de Bens Imóveis- ITBI; 2-as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da Legislação Ambiental; 3- demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros, bem como averbação de edificações e benfeitorias eventualmente irregulares, incluindo, ainda, débitos relativos à regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, conforme caso. Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à Justiça do Trabalho e/ou ao Leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos de uso, situação de posse e as especificações do bem oferecido no leilão.

Eventual dúvida e/ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida antes ou durante a realização do leilão. Será realizado leilão de IMÓVEL, situado na Rua Professor Henrique Costa, nº 950, apto. 404, bl. 04, Freguesia – Rio de Janeiro/RJ. Matrícula: 381.700 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ Imóvel localizado no condomínio “Mais Residencial” em Jacarepaguá, Pechincha. Condomínio com 06 blocos, com total infraestrutura sendo: espaço Kids, churrasqueira, 04 espaços Home Office, salão de festas adulto e infantil, salão de jogos, quadra de esportes, academia, piscinas adulto e infantil, saunas seca e a vapor, portaria 24horas. Prédio construído no ano de 2013. O imóvel possui aproximadamente 59 m<sup>2</sup>, sendo: sala, cozinha americana, área de serviço, varanda, 02 quartos; 02 banheiros (01 suíte); com direito a 01 vaga de garagem, devidamente precificado em R\$375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais), conforme laudo de avaliação de imóvel residencial de fls. 597. Não foi possível constatar o estado de conservação do interior do imóvel. Não constam nos autos a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, nem Certidão do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro, sem informação a respeito de eventuais débitos de IPTU. **PARA QUE CHEGUE AO CONHECIMENTO DE TODOS**, foi expedido o presente Edital, que será publicado e afixado no local de costume, ficando todas as partes devidas intimadas do Leilão, suprindo assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Qualquer que seja a modalidade do 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 os embargos venham a ser julgados procedentes. Dado e passado no Rio de Janeiro, na data de 01 de julho de 2022. Eu, Marcio Vianna Antunes, Coordenador, mandei digitar e subscrevo. FERNANDO REIS DE ABREU Juiz Gestor de Centralização.

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

381700

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

27 de novembro de 2012.

## IMÓVEL

Apartamento 404 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Rua Professor Henrique Costa nº 950, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no subsolo ou no pavimento de acesso dos blocos 1 a 6 e correspondente fração ideal de 0,002035413 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47265, que mede em sua totalidade 6,75m de frente para a Rua Professor Henrique Costa, mais 14,75m em curva subordinada a um raio externo de 112,00m, mais 62,00m, mais 16,05m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, concordando com o alinhamento da Rua Mirataia por onde mede 17,70m em curva subordinada a um raio externo de 98,00m, mais 62,00m, mais 50,65m, em curva subordinada a um raio interno de 193,50m, mais 4,00m, mais 23,56m em curva subordinada a um raio interno de 15,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Canal do Rio Grande, por onde mede 131,50m, 135,00m a esquerda, confrontando com o lote 1 do PAL 36917. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1528561-2, 1528562-0 e 1528563-8(MP) **CL** 04084-0 e 01856-4 **PROPRIETÁRIA:** SPE - SCP JACAREPAGUÁ I LTDA, CNPJ 08.951.321/0001-83 com sede nesta cidade, que adquiriu por compra ao Banco Alvorada S/A, através da escritura de 13/06/08 do 16º Ofício de Niterói-RJ, livro 574, fl. 18 registrada em 03/02/10, parte com o nº 32 na matrícula 65229 e parte com o nº 29 na matrícula 65231 e parte por compra a Francisco Xavier Incorporações e Participações Ltda através da escritura de 02/08/07 do 1º Ofício, livro 5059, fl.191, registrada em 01/10/07 com o nº 30 na matrícula 65230. **INDICADOR REAL:** Nº 325743 à fl. 115v do livro 4-FI. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2012.-----

O Oficial



AV - 1

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 05/07/10 com o nº 2 na matrícula 346077 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 16/04/10, dele constando que o prazo segue no verso

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

381700

FICHA

1

VERSO

de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 50% das unidades que o empreendimento terá 514 vagas de garagem, sendo 191 vagas cobertas situadas no subsolo, 21 vagas cobertas e 39 vagas descobertas situadas no pavimento de acesso do Bloco 1; 30 vagas cobertas e 56 vagas descobertas situadas no pavimento de acesso do Bloco 2; 30 vagas cobertas e 40 vagas descobertas situadas no pavimento de acesso do Bloco 3; 18 vagas cobertas e 25 vagas descobertas situadas no pavimento de acesso do Bloco 4; 14 vagas cobertas e 14 vagas descobertas situadas no pavimento de acesso do Bloco 5, 14 vagas cobertas e 22 vagas descobertas situadas no pavimento de acesso do Bloco 6, das quais 46 vagas cobertas ou descobertas situadas no subsolo ou no pavimento de acesso dos blocos 1 a 6, não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso de visitantes. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2012

O Oficial

AV - 2

**RETIFICAÇÃO.** Foi hoje averbada com o n° 6 na matrícula 346077, a **RETIFICAÇÃO** dos característicos e confrontações do imóvel, que passam a ser os seguintes: O terreno mede 6,75m de frente para Rua Professor Henrique Costa, mais 14,75m em curva subordinada a um raio externo de 112,00m, mais 61,59m, mais 16,80m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, concordando com o alinhamento da Rua Mirataia, por onde mede 13,79m em curva subordinada a um raio externo de 98,00m, mais 53,86m, mais 50,65m curva subordinada em um raio de 193,50m, mais 4,00m, mais 24,66m em curva subordinada a um raio interno de 15,00m, concordando com alinhamento da Avenida Canal do Rio Grande, por onde mede 2,33m, mais 105,46m; 118,53m a esquerda confrontando com o n°880 pela Rua Professor Henrique Costa, (lote 1 do PAL.36917). Rio de Janeiro, 27

Segue na ficha 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

381700

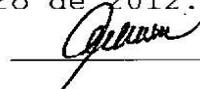
FICHA

2

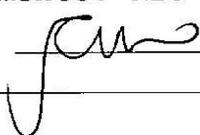
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 1

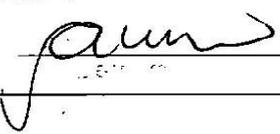
de novembro de 2012.-----

O Oficial 

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 8 na matrícula 346077, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 06 de junho de 2013.-----

O Oficial 

AV - 4 **DESMEMBRAMENTO:** Foi hoje averbado com o nº 9 na matrícula 346077, instruído pela certidão nº 061266 de 08/05/13 da Secretaria Municipal de Urbanismo e planta, o **DESMEMBRAMENTO** do terreno, de acordo com o PAL 48182 aprovado em 08/04/13, passando o imóvel a ser designado por **Lote 1 do PAL 48182**, medindo em sua totalidade 6,75m de frente para a Rua Professor Henrique Costa, mais 14,75m em curva subordinada a um raio externo de 112,00m, mais 61,59m, mais 16,80m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, concordando com o alinhamento da Rua Mirataia, por onde mede 13,79m em curva subordinada a um raio externo de 98,00m, mais 53,86m, mais 19,52m em curva subordinada a um raio interno de 193,50m; 105,46m de fundo onde faz testada para a Avenida Canal do Rio Grande; 60,29m a direita em dois segmentos de: 13,51m, mais 46,78m, ambos os segmentos confrontando com o lote destinado a equipamento urbano comunitário do PAL 48182 de propriedade do Município do Rio de Janeiro; 118,53m a esquerda, confrontando com o prédio nº 880 da Rua Professor Henrique Costa. Rio de Janeiro, 06 de setembro de 2013.-----

O Oficial 

AV - 5 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 14684 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de  
Segue no verso

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

381700

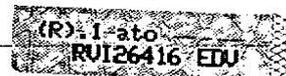
FICHA

02

VERSO

16/08/13. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2013.-----

O Oficial

*Amo*

AV - 6 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o n° 13 na matrícula 346077, instruído pela certidão n° 07/0603/2013 de 10/12/13 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 10/12/13. Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2014.-----

O Oficial

*Amo*

R - 7 **DAÇÃO EM PAGAMENTO:** Pela escritura de 13/11/14 do 19° Ofício, livro M498, fl.215, prenotada em 12/12/14 com o n° 1614262 à fl.278v do livro 1-IM, fica registrada a **DAÇÃO EM PAGAMENTO** do imóvel feita por SPE - SCP JACAREPAGUÁ I LTDA, anteriormente qualificada, em favor de MX ARTE E CRIAÇÃO LTDA, CNPJ 31.152.499/0001-86, com sede nesta cidade, pelo preço de R\$109.413,27. O imposto de transmissão foi pago pela guia n° 1909835 em 26/05/14. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$265.054,08. Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2014.-----

O Oficial

*Amo*

EAQZ28094 TXH

Mônica Cristina Carvalho Rocha  
8° Oficial Substituto  
CTPS-09631/0095-RJ

AV - 8 **CANCELAMENTO:** Em virtude da compra e venda do registro 7, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **AFETAÇÃO**. Rio de Janeiro, 30 de dezembro de 2014.-----

O Oficial

*Amo*

EAQZ28095 BHX

Mônica Cristina Carvalho Rocha  
8° Oficial Substituto  
CTPS-09631/0095-RJ

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO QUE, esta cópia é reprodução autêntica da Ficha da Matrícula nº 381700, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades, reconhecidos por lei, que recaiam sobre o imóvel dela objeto. Dou fé.**

Eu, , conferi esta certidão de ônus reais.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EDQF49647 OCR**

Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjri.ius.br/sitepublico>



Rio de Janeiro, 09 de fevereiro de 2021.

**Regimento de Custas Tabela 05.4**

Certidão: R\$ NIHIL  
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 0,00  
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 0,00  
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 0,00  
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 0,00  
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 0,00  
**Valor Total: R\$ 0,00**

