



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS

Edital de Leilão Judicial Unificado

13ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP

Processo nº 1000948-17.2018.5.02.0323

O Juiz do Trabalho do Centro de Apoio aos Leilões Judiciais Unificados, FAZ SABER, a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento, que no dia 17/07/2025, às 10:20 horas, através do portal do leiloeiro Mauro da Cruz - www.alienajud.com.br - serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: **JOSE ANTONIO DA SILVA, CPF: 174.604.818-23 , exequente, e J P F IND E COM DE COMPONENTES ELETRONICOS LTDA, CNPJ: 55.510.366/0001-00; VIPER ONE IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA, CNPJ: 18.773.730/0001-90; OCIMAR FERREIRA CONSTRUÇÃO CIVIL M.E.; JOSE LUIZ FERREIRA, CPF: 204.182.649-53; OCIMAR FERREIRA, CPF: 025.015.248-70; PAULO ROBERTO FERREIRA, CPF: 281.892.139-20**, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

Os Direitos Aquisitivos do Devedor Fiduciante do IMÓVEL MATRÍCULA 90.594 do 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS/SP. Contribuinte Municipal nº 084.11.35.0057.01.003 (área Maior) da Prefeitura de Guarulhos/SP. DESCRIÇÃO: IMÓVEL: O Apartamento de nº 03, localizado no 3º andar, do "Residencial Morada dos Maia, situado na Av. Dr. Renato de Andrade Maia, nº 309, "Cidade Maia", perímetro urbano do distrito, município e comarca desta Cidade, possuindo a área útil ou privativa 196,98m²; área comum 82,254m²; área total construída 279,234m²; coeficiente de proporcionalidade 12,53787%; fração ideal do terreno 62,689m². OBSERVAÇÕES: 1) Certificou o oficial de justiça que: há débitos de IPTU no valor de "R\$ 50.933,93 de débitos junto à Prefeitura de Guarulhos (2016 a 2023)", e, "Débitos condominiais: R\$ 79.212,25 (setenta e nove mil, duzentos e doze reais e vinte e cinco centavos) correspondentes ao período de dezembro de 2018 a agosto de 2020" (Id: 50fd656); 2) Há indisponibilidades; 3) Há alienação fiduciária com saldo devedor de R\$ 696.793,92 (saldo apresentado em setembro/2024) (Id: 35724ae); 4) Os efeitos da arrematação no caso de hipoteca e alienação fiduciária, serão apreciados e decididos pelo Juízo do processo, nos termos do art. 7º do Provimento GP/CR nº 07-2021; 5) Em caso de arrematação de DIREITOS de forma parcelada, o arrematante deverá apresentar uma caução idônea, em até 24 (vinte e quatro) horas, caução esta condicionada à aceitação pelo(a) Juiz(a) Presidente(a) dos Leilões Judiciais. Não sendo aceita a caução idônea pelo(a) Juiz(a), ou no caso da sua não apresentação ao(à) Leiloeiro(a) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas ao ato, a forma de pagamento do saldo remanescente automaticamente será alterada para "à vista", caso em que o(a) arrematante declara desde já ciência da condição estabelecida, se comprometendo a efetuar o pagamento na forma acima determinada, sob pena de aplicação das penalidades administrativas, ou seja, perda do sinal de 25% da arrematação e da comissão paga ao(à) Leiloeiro(a), sem prejuízo de eventual responsabilidade penal, civil, administrativa, multa ou outra consequência legal. O(a) arrematante remisso(a) terá seu cadastro inviabilizado, nos termos do art. 17, incisos V



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS

e VI e Art. 18, p.único do Provimento GP/CR nº 07/2021; 6) Consignou em despacho o Juízo da execução que: "#id:35724ae: Entendo que assiste razão parcial ao credor fiduciário, pois não seria a hipótese de sub-rogação do arrematante na posição de devedor fiduciante. Considerando que a penhora recaiu sobre os direitos aquisitivos do devedor, derivados da alienação fiduciária (artigo 835, XII do Código de Processo Civil), o edital de hasta deverá ser retificado para que conste a informação de que o valor do leilão deverá corresponder à diferença entre o valor da avaliação do imóvel e o valor da dívida do executado para com o Banco requerente, registrando-se ainda que eventuais licitantes ficam cientes de que a transferência de domínio somente será efetivada mediante a quitação da dívida referente à alienação fiduciária. Fica mantido o lance mínimo de 40%, incidente não sobre o valor do bem, mas sobre o valor do leilão (diferença)." (Id: db21721); 7) Verificou-se que o expediente restou silente com relação a eventual isenção dos créditos tributários para o arrematante, assim, ante a informação supra, à luz do decidido pelo Juiz Presidente dos Leilões Judiciais e nos termos do art. 1º, § 7º do Provimento GP/CR nº 07/2021, o arrematante adquire o bem livre de quaisquer ônus tributários. Ficarão a cargo do arrematante os débitos (propter rem) de natureza não tributária que constarem expressamente do edital (art. 1º, § 8º do referido provimento). Valor Total da Avaliação dos Direitos Aquisitivos do Devedor Fiduciante do Imóvel em R\$ R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Local dos bens: Avenida Doutor Renato de Andrade Maia, 309 - Apto 03 - Parque Renato Maia - Guarulhos/SP

Total da avaliação: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

Lance mínimo do leilão: 40%

Leiloeiro Oficial: Mauro da Cruz

Comissão do Leiloeiro: 5%.

O leilão judicial será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica.

O **exercício do direito de preferência** deverá ser requerido junto ao leiloeiro, por e-mail: contato@alienajud.com.br, com a antecedência de 48 horas ao leilão.

O arrematante, que não seja exequente no processo, pagará, no ato do acerto de contas do leilão judicial, uma primeira parcela na ordem de 20% (vinte por cento), do valor do lance como sinal e garantia, mais a integralidade dos 5% (cinco por cento) da comissão do leiloeiro, calculados sobre o valor da arrematação. A primeira parcela será recolhida através de boleto bancário, à disposição do Juízo da execução, perante o Banco do Brasil ou Caixa Econômica Federal, conforme a hipótese. Já a comissão do leiloeiro será paga diretamente a ele mediante recibo a ser anexado ao processo de execução. A segunda parcela do valor do lance, na ordem de 80% (oitenta por cento), será satisfeita, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o leilão judicial, diretamente na Agência Bancária autorizada, mediante guia boleto emitido por ocasião do leilão. Por ato voluntário, o arrematante poderá efetuar o pagamento do sinal em percentual superior a 20%, bem como poderá depositar 100% do valor de arrematação.

O arrematante interessado em adquirir o bem no leilão judicial em prestações, deverá ofertar lance diretamente no sítio do leiloeiro, com esta opção, atendendo às seguintes condições:

a) O lance ofertado para pagamento à vista sempre prevalecerá sobre os lances ofertados para pagamento parcelado de mesmo valor;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS

- b) O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor;
- c) 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 Preço ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E) ou por outro que venha a substituí-lo.
- d) Não serão aceitos parcelamentos com parcelas inferiores a R\$ 1.000,00 (mil reais).
- e) O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem, quando se tratar de imóveis e por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, caução esta condicionada à aceitação pelo Juiz Presidente dos Leilões Judiciais.
- f) Não sendo aceita a caução idônea pelo juiz, ou no caso da sua não apresentação ao Leiloeiro no prazo de 24 horas ao ato, a forma de pagamento do saldo remanescente automaticamente será alterada para “À VISTA”, nesse caso, o arrematante declara desde já ciência da condição estabelecida, se comprometendo a efetuar o pagamento na forma acima determinada, sob pena de aplicação das penalidades administrativas.
- f) 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.
- g) 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.

Compete apenas ao interessado no(s) bem(ns), eventual pesquisa de débito junto aos diversos órgãos.

Após apregoados todos os lotes, os bens que não forem objeto de arrematação serão apregoados novamente na mesma data, no repasse ao final do leilão, podendo os lotes ser desmembrados, salvo disposição em contrário constante do edital, mantendo-se o mesmo percentual de lance mínimo praticado no primeiro pregão.

Visitação dos bens: as 8:00 às 18:00 horas, de segunda a sexta-feira, exceto feriados, todo e qualquer interessado, acompanhado do leiloeiro oficial ou de quem este indicar por escrito, deverá ter acesso aos bens referidos neste edital, sob pena de imediata remoção ou imissão na posse, conforme a hipótese, assumindo o leiloeiro oficial o compromisso de depositário fiel.

Esta publicação supre a necessidade de intimação direta às partes. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente EDITAL, que será publicado no Diário de Justiça Eletrônico Nacional - DJEN.