



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

Edital de Leilão Judicial Unificado

2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP

Processo nº 0243300-32.2002.5.02.0372

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 15/07/2025, às 10:03 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: JOAO LUIS FREIRE RODRIGUES, CPF: 060.111.418-38, exequente, e SHABEL ELETRO DIESEL LTDA, CNPJ: 44.367.241/0001-49; NOBUYUKI SHIGUENO, CPF: 172.696.108-78, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL DE MATRÍCULA 77.150 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP. NIRF/CIB: 7.729.878-0. DESCRIÇÃO: UMA GLEBA DE TERRAS denominada C (desmembrada do imóvel objeto da matrícula nº 45.246 desta Serventia) localizada no Bairro de Biritiba Ussú, zona rural do Distrito de Taiapuêba, deste Município e Comarca, que assim se descreve: inicia-se no ponto "D", situado na lateral da faixa da estrada existente desapropriada pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE); daí, segue pelo espigão, confrontando com a propriedade de Carlos Auerbach, nos seguintes rumos e distâncias: 37° 00' SW - 95,00m, 26° 36' SW - 58,30m, 34° 46' SW - 108,90m, 83° 14' SW - 49,85m, 81° 58' NW - 72,15m e 72° 06' SW - 50,35m, até o marco 6; daí deixa o espigão e desce confrontando com a propriedade de Beraldo, nos seguintes rumos e distâncias: 04° 18' SE - 62,30m, 06° 40' SE - 284,90m, 84° 38' SE - 161,00m, 89° 54' NE - 37,35m, 23° 40' SW - 59,95m, 36° 38' SW - 86,45 m, 04° 34' SW - 50,90m, 01° 46' SE - 37,05m, até encontrar a estaca E716 de coordenadas E-382.510,04m; N=7.384.665,79m, localizada na cota 758; daí, deflete à esquerda e segue pela referida cota em curva com o rumo inicial NE, por uma distância de 191,92m até o ponto C2, confrontando com área desapropriada pelo DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica; deste ponto deflete à esquerda e segue confrontando com propriedade de IZUMI ABE, por uma reta de rumo 09°23' 08" NE na distância de 738,91m, até encontrar o ponto "C1", situado na lateral da faixa da estrada existente desapropriada pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE), matrícula nº36.614; daí deflete à esquerda e segue com o rumo noroeste pela faixa da estrada existente na distância de 43,50m, confrontando com Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE) até o ponto "D", inicial da presente descrição, encerrando a área de 147.930,11 m². OBSERVAÇÕES: 1) Certificou o Oficial de Justiça (id:7a2e41a): "Benfeitorias não constantes na matrícula: plantação de eucaliptos"; 2) HÁ DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA na alienação registrada sob. R.05 da matrícula; 3) Conforme despacho do juízo da execução (id:de8e434): "Fixo, desde já, o lance mínimo em 50 % do valor da avaliação e estabelecimento que eventuais débitos condominiais ou resultantes de financiamento ou alienação fiduciária ficarão a cargo do arrematante, a quem compete diligência junto ao credor para apuração do valor atualizado da dívida. Relativamente aos débitos tributários, esclareço que o arrematante adquirirá o bem livre destes ônus, inclusive débitos de IPTU e IPVA, uma vez que se sub-rogarão no produto da arrematação (CTN 130, parágrafo único), observada a



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

ordem de preferência de todos os débitos”. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

Local dos bens: Rodovia Mogi-Bertioga, Km.66, Biritiba Ussú, zona rural do Distrito de Taiacupeba, Mogi das Cruzes SP (conforme croqui anexo no Id 7588d7d).

Total da avaliação: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

Lance mínimo do leilão: 50% do valor da avaliação.

Leiloeiro(a) 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;
- 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



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

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 9:00 às 18:00 horas, inclusive aos sábados, domingos e 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.