Edital de Leilão Judicial Unificado

9ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP

Processo nº 0193000-21.2008.5.02.0319

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 24/03/2026, às 10:43 horas, através do portal do leiloeiro Fernando Domingues de Oliveira Júnior - www.trustbid.com.br serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: WILSON JOSE DOS SANTOS, CPF: 303.613.888-96, exequente, e KAJU IND E COM DE PANIFICACAO E BISCOITOS LTDA, CNPJ: 52.148.608/0001-61; CICERO LUIZ ALVES DA SILVA, CPF: 104.845.298-03; VALERIA RIBEIRO SANTOS, CPF: 299.381.308-01; PADARIA NOVA ELENCO LTDA, CNPJ: 33.657.565/0001-03; AVELINO LOPES PEREIRA, CPF: 001.151.598-86; NANCY RIBEIRO MARTINS, CPF: 234.110.208-57**,** executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

METADE IDEAL DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 78.534, DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS/SP, DE PROPRIEDADE DE SUSYLENE PRADO DE CASTRO VITAL DA SILVA. INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº: 081.21.72.0567.00.000-5. DESCRIÇÃO: Um Terreno constituído pelo lote nº 32-A da quadra nº 08, do loteamento denominado “JARDIM PALMIRA”, situado no Bairro do Cabuçu, perímetro urbano da cidade de Guarulhos, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Augusta dos Santos Augusto, igual medida nos fundos, por 22,00 ms da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 154,00ms², confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 33, pelo lado esquerdo com o lote nº 32, e, nos fundos, com o lote nº 24, todos da mesma quadra já referidas, terreno esse distante 42,00ms do ponto onde começa a curva da esquina formada pela Rua Augusta dos Santos Augusto com a Rua Jayme dos Santos Augusto Filho, localizado no lado esquerdo de quem desta última entra na primeira e segue em direção à Rua Guido Domenicci, na quadra completada pela Rua Glaucio Antonio Galli. Certificou o Oficial de Justiça (Id. 912d995): “Endereço atualizado: Rua Augusta Dos Santos Augusto, 39 e 41, Jardim Palmira, Guarulhos-SP, CEP 07076-020. Benfeitorias não constantes na matrícula: O imóvel é misto de comércio e residência, composto de três pavimentos, em construção localizada na parte da frente, e dois pavimentos, na construção dos fundos, totalizando 318,85m² construídos (metragem fornecida pela Prefeitura de Guarulhos), distribuídos da seguinte forma: FRENTE: 1) TÉRREO: Salão comercial, de, aproximadamente, 80m², com banheiro; 2) PISO INTERMEDIÁRIO: Salão comercial, com banheiro; 3) PISO SUPERIOR: 2 apartamentos, identificados como Casas 01 e 02, compostas por 1 Banheiro, 1 Quarto, 1 Cozinha com Lavanderia pequena; FUNDOS: 1) PISO TÉRREO: 1 Casa, identificada como Casa 05, composta por 1 Quarto, 1 Banheiro, 1 Sala e 1 Cozinha com Lavanderia Pequena; 2) PISO SUPERIOR: 2 apartamentos, identificados como Casas 03 e 04, compostas de Cozinha, Quarto e Banheiro. Ocupação atual: O imóvel é administrado pela Imobiliária Monte Carlo S/S Ltda, CNPJ 51.265.635/0002-32, CRECI 3981J, que faz a intermediação das locações. Os salões

Centro de Apoio aos Leilões Judiciais Unificados
Avenida Marquês de São Vicente, 235 – Bloco B – 2º andar
São Paulo-SP CEP: 01139-001
Telefone: (11) 3525-9294
E-mail: hastas@trt2.jus.br

comerciais e as unidades habitacionais identificadas como 03 e 04 estavam desocupados e há cartazes da administradora na faixada com divulgação para locação. A Casa 01 está alugada para Moisés de Souza Domingues Gonçalves, que reside no local com a esposa e dois filhos; A Casa 02 está alugada para Marcos Márcio, que nela reside sozinho; A Casa 05 está alugada para Alexandre Chialastri de Oliveira, que nela reside sozinho. (...) Débitos/Ônus (Não deduzidos do valor de avaliação): Na data da 20/11/2024, constava débitos com a municipalidade, no valor de R$33.663,20 (trinta e três mil, seiscentos e sessenta e três reais e vinte centavos)". OBSERVAÇÕES: 1) HÁ DÉBITOS DE IPTU. 2) Conforme despacho do Juízo da Execução (Id. 6c61dc5): "(...) a) deverá constar expressamente no edital de hasta pública que o arrematante adquire o bem livre de quaisquer ônus tributários, inclusive débitos de IPTU e IPVA, uma vez que se sub-rogarão no preço das hastas (art. 130, parágrafo único do CTN); (...) c) nos termos dos §7º e 8º do PROVIMENTO GP/CR Nº 7, de 16 dezembro de 2021, deverá constar expressamente do edital, além dos requisitos do art. 886 do CPC, a isenção do(a) arrematante com relação aos débitos tributários incidentes sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens e direitos adquiridos judicialmente - por leilão judicial ou iniciativa particular -, inscritos ou não na dívida ativa, ficando sub-rogados no bem arrematado os débitos de natureza não tributária que constarem expressamente do edital".

Avaliação da metade ideal do imóvel: R$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais).

Local dos bens: Rua Augusta dos Santos Augusto, 39 e 41, Jardim Palmira, Guarulhos/SP
Total da avaliação: R$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais)
Lance mínimo do leilão: 40%
Leiloeiro Oficial: Fernando Domingues de Oliveira Júnior
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@trustbid.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:

Centro de Apoio aos Leilões Judiciais Unificados
Avenida Marquês de São Vicente, 235 – Bloco B – 2º andar
São Paulo-SP CEP: 01139-001
Telefone: (11) 3525-9294
E-mail: hastas@trt2.jus.br

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 a 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.

Centro de Apoio aos Leilões Judiciais Unificados
Avenida Marquês de São Vicente, 235 – Bloco B – 2º andar
São Paulo-SP CEP: 01139-001
Telefone: (11) 3525-9294
E-mail: hastas@trt2.jus.br