Edital de Leilão Judicial Unificado

54ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP

Processo nº 0133900-04.2001.5.02.0054

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 11:27 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: ANTONIA ROZA DE ARAUJO, CPF: 485.577.493-68 , exequente, e CRISTAL CENTER COMERCIAL MASSAGEM E ESTETICA LTDA - ME, CNPJ: 00.371.077/0001-78; OMAR MURADI, CPF: 254.406.088-34; VERA CESARINI MURADI, CPF: 178.265.908-09, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 38.081 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE AVARÉ/SP, CADASTRO MUNICIPAL: 1096-0. DESCRIÇÃO: Um terreno sob nº 12, da quadra “BZ”, do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA, - GLEBA V, situado no município de Paranapanema, desta comarca, medindo 15,00 m de frente para a rua nº 31; 15,00 m no fundo para o lote nº 01, 30,00 m do lado direito confrontando com o lote nº 13, 30,00 m do lado esquerdo, confrontando0 com o lote nº 11, encerrando a área de 450,00 m2. OBSERVAÇÕES: 1) Certificou o Oficial de Justiça em 08/07/2025 (ID: 40f1dc5): “Certifico, para os devidos fins, que o imóvel objeto da presente constrição judicial possui características que dificultam sua comercialização no mercado, tendo em vista as condições oferecidas pela empresa responsável pela venda dos lotes no loteamento em que se insere. Conforme apurado, a referida empresa, ao realizar a comercialização direta, concede aos adquirentes que optam pela compra parcelada o benefício de quitação integral do contrato, desde que concluam a edificação de uma construção no imóvel e obtenham o respectivo "habite-se". Tal política comercial torna substancialmente mais vantajosa a aquisição direta junto à incorporadora, considerando que, mediante o cumprimento da condição mencionada, o valor final efetivamente pago pelo terreno se torna significativamente inferior ao valor de mercado. Ademais, destaca-se que, nas vendas realizadas diretamente pela empresa Momentum, o comprador adquire automaticamente o título de associado do clube existente no referido condomínio, sem qualquer custo adicional. Ressalte-se ainda que, no momento da compra, o adquirente pode escolher entre dois tipos de títulos vinculados ao clube: a) o título transferível, que poderá ser repassado ao futuro comprador do imóvel, com desconto de 40% sobre o valor original; e b) o título intransferível, que somente poderá ser transmitido por herança, sendo necessário, neste caso, que o novo proprietário adquira um novo título, atualmente avaliado em R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Importa salientar que o proprietário de imóvel adquirido por meio de hasta pública não tem direito ao referido título do clube, o que representa fator adicional de desvantagem na revenda ou fruição plena do imóvel. Certifico, igualmente, que em conversas mantidas com corretores atuantes na região, estes informaram que raramente intermedeiam negociações envolvendo lotes localizados em quaisquer das glebas do Loteamento Santa Cristina. Por fim, registro que são

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

raríssimos os casos de arrematação ou adjudicação de imóveis situados nesse loteamento nos leilões promovidos por esta Vara do Trabalho de Avaré, o que corrobora a dificuldade de alienação judicial desses bens. Para constar, lavrei o presente auto.". 2) HÁ DÉBITOS CONDOMINIAIS: R$ 515.028,27 em 08/07/2025. 3) HÁ OUTRAS PENHORAS. 4) Conforme despacho do Juízo da Execução (ID: d1849c6): "Considerando o valor do crédito exequendo, bem como do débito fiscal, determino que a arrematação do imóvel penhorado nos autos deverá ocorrer pelo lance mínimo de 62% da avaliação.". 5) Verificou-se que o expediente restou silente com relação a eventual isenção dos débitos de condomínio. Ante a informação supra, à luz do decidido pelo Juiz Presidente dos Leilões Judiciais e nos termos do art. 1º, § 8º do Provimento GP/CR nº 07/2021, ficarão a cargo do arrematante os débitos de condomínio que constarem expressamente do edital.

Valor Total da Avaliação: R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).
Local dos bens: Rua 31, Lote 12, Quadra BZ, Terras de Santa Cristina, Gleba V, Paranapanema/SP.
Total da avaliação: R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).
Lance mínimo do leilão: 62%.
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:
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.

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

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