



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

Edital de Leilão Judicial Unificado

40ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP

Processo nº 1000530-45.2024.5.02.0040

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 26/03/2026, às 10:23 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: EDISON GOMES DE JESUS, CPF: 064.549.798-30, exequente, e ABCD SERVICOS DE DIGITACAO LTDA - EPP, CNPJ: 00.191.806/0001-04; AFS ASSESSORIA E COBRANCA LTDA, CNPJ: 11.612.911/0001-96; ELISABETE DE ALMEIDA PINHO ASSESSORIA, CNPJ: 11.856.972/0001-07; ELISABETE DE ALMEIDA PINHO CONTABILIDADE LTDA, CNPJ: 26.764.073/0001-43; ELISABETE DE ALMEIDA PINHO, CPF: 173.743.828-39; EDINAEL SANTOS OLIVEIRA JUNIOR, CNPJ: 18.513.420/0001-37; EDINAEL SANTOS OLIVEIRA JUNIOR, CPF: 357.796.748-09; ALESSANDRA CASSIA DE ALMEIDA, CNPJ: 03.236.907/0001-42; ALESSANDRA CASSIA DE ALMEIDA, CPF: 136.747.528-75; CIGANA ARTES GRAFICAS LIMITADA - ME, CNPJ: 02.848.049/0001-24; E&A APOIO EM GESTAO E SERVICOS LTDA, CNPJ: 49.792.032/0001-66; ALMEIDA PINHO COBRANCAS LTDA, CNPJ: 07.715.856/0001-92; SHAMPOO PRODUCAO E PROMOCAO LTDA, CNPJ: 68.109.677/0001-04; MFP COBRANCAS LTDA, CNPJ: 07.715.875/0001-19; MARIANA PINHO SANTOS OLIVEIRA, CPF: 342.351.078-10, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

PARTE IDEAL DE 3/4 DA NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 89.886, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ/SP, DE PROPRIEDADE DE ALESSANDRA CASSIA DE ALMEIDA, MARIANA PINHO SANTOS OLIVEIRA E EDINAEL SANTOS OLIVEIRA JUNIOR. CADASTRO MUNICIPAL Nº: 3-0286-023-001. DESCRIÇÃO: Apartamento nº 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do "EDIFÍCIO COSTA ESMERALDA", situado na Avenida Veraneio nº 582, no loteamento BALNEÁRIO GUARUJÁ, na cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 121,33m², área comum de 52,942m², a área total construída de 174,272m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 20,00% equivalente a 77,70m² do terreno, cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva localizada no andar térreo ou 1º pavimento do edifício, para estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, pela ordem de chegada. Certificou o Oficial de Justiça (Id. fe50f91): "Fui recebido pela zeladora do condomínio, senhor Filomena. Ela informou que o imóvel está fechado, sem morador, sendo apartamento de veraneio. Por este motivo não foi possível realizar vistoria interna nem intimar os executados. Deixo de informar a respeito de eventual débito de condomínio (...)". OBSERVAÇÕES: 1) HÁ DÉBITOS DE IPTU (R\$ 627.218,96 até 28/08/2025). 2) HÁ INDISPONIBILIDADES. 3) HÁ USUFRUTO. 4) HÁ OUTRAS PENHORAS. 5) Conforme despacho do Juízo da Execução (Id. 0ac3b48): "Determino o pracemento do imóvel penhorado independentemente de informações acerca de eventual



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

valor financiado e saldo devedor, relativos à alienação fiduciária, bem como acerca de eventuais débitos condominiais e fiscais". 6) 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). Avaliação da parte ideal de 3/4 do imóvel: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Local dos bens: Avenida Veraneio, 582, apto 11, Enseada, Guarujá/SP

Total da avaliação: R\$ 300.000,00 (trezentos 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:

- 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



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

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.