



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

**Edital de Leilão Judicial Unificado**

**1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP**

**Processo nº 1000187-88.2020.5.02.0331**

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 11:01 horas, através do portal do leiloeiro Fernando Domingues de Oliveira Júnior - [www.trustbid.com.br](http://www.trustbid.com.br) serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: JOSE NIVALDO SILVA DOS SANTOS, CPF: 140.915.538-26, exequente, e DIADEMA AGRO INDUSTRIAL LTDA, CNPJ: 44.281.038/0001-55, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 85.829 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAPECERICA DA SERRA/SP, CADASTRO MUNICIPAL: 234342368000100000. DESCRIÇÃO: Um terreno situado na Estrada que de Itapecerica da Serra liga a Santo Amaro, também conhecida por Estrada do Mandú, Bairro de Embu-Mirim. em zona urbana do distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, com a área de 910.00 ms.2., localizado à Estrada que de Itapecerica da Serra liga a Santo Amaro, também conhecida por Estrada do Mandú, na altura do Km.30, distante mais ou menos 1.600,00ms. desta Cidade, ne dindo 32.50ms. de frente para a Estrada que de Itapecerica da Serra liga a Santo Amaro. também conhecida por Estrada do Mandú, nos fundos a mesma metragem; por 28,00ms. da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da estrada olha para o imóvel com o espólio de Valentim Ramos Delamo; pelo lado esquerdo e nos fundos com Haroldo Castello Branco e sua mulher. OBSERVAÇÕES: 1) Certificou o Oficial de Justiça em 11/06/2025 (id: f83f65a): "Cadastro (Prefeitura Municipal de Itapecerica da Serra/SP): 234342368000100000. Coordenadas Geográficas: -23.699673448460988,-46.83741288037575. Situação Fática: o terreno possui 910,00 metros quadrados, sem declividade. Há duas pequenas construções no local, uma que serve de guarita e outra que serve de banheiro para os funcionários. Há também uma caixa d'água, algumas árvores e mata. Trata-se de bairro residencial. Está localizado em área urbana, há aproximadamente 2km do centro de Itapecerica da Serra. Serviços Públicos: rua asfaltada, servido por água, energia elétrica, telefone e internet. Há transporte público nas redondezas. Ocupação: o imóvel encontra-se fechado, porém, aparentemente, é ocupado pela empresa destinatária. Observações: o cadastro do imóvel no Setor de Geoprocessamento da Prefeitura de Itapecerica da Serra encontra-se parcialmente atualizado. Débitos Fiscais: R\$ 21.789,91 (até 2024)". 2) Há indisponibilidades. 3) Há outras penhoras. 4) Conforme despacho do Juízo da Execução (id: c2012cd): "...Em termos, encaminhe-se o expediente necessário para a designação de hasta pública, cujo edital deverá mencionar i). o preço mínimo equivalente a 50% do valor de avaliação e ii). a isenção do arrematante com relação aos débitos tributários e condominiais, se houver, considerando que eventuais despesas sub-rogar-se-ão no preço, na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN e do art. 908, § 1º, do CPC.".



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

Valor Total da Avaliação: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Local dos bens: Estrada Ary Domingues Mandu, 1399, Embu Mirim, Itapeverica da Serra/SP.

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

Lance mínimo do leilão: 50%.

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](mailto: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 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,



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

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 prego.

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.