



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

Edital de Leilão Judicial Unificado

32ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP

Processo nº 1002242-75.2016.5.02.0032

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 11:39 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: ELIE MOURA, CPF: 118.695.818-90, exequente, e AGROSTAR DO BRASIL COMERCIO E REPRESENTACOES IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA, CNPJ: 05.316.657/0001-86; CIOLA COMPLEXO INDUSTRIAL DE OLEO E ACIDO GRAXO LTDA, CNPJ: 50.358.480/0001-35; MAJESTY PARTICIPACOES S/A, CNPJ: 19.249.871/0001-71; BARTI S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA., CNPJ: 17.698.139/0001-53; CHATAOUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA., CNPJ: 18.261.447/0001-80; CDJ -EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C LTDA., CNPJ: 02.927.410/0001-08; CLOUD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA. - ME, CNPJ: 53.023.016/0001-86; DIAMANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA., CNPJ: 18.262.050/0001-02; SURVEY PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA. - ME, CNPJ: 50.546.738/0001-27; GOLDEN ROCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA., CNPJ: 18.261.944/0001-88; SILVER ROCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA. - ME, CNPJ: 18.260.628/0001-91; STAR ROCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA., CNPJ: 18.261.632/0001-74; YOUSSEF BASSILA CHATAOUI, CPF: 228.900.468-50; SORAYA ARRUDA HELAL, CPF: 014.445.758-05, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS: IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 7.810 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO ROQUE/SP, CADASTRO MUNICIPAL: 10200400. DESCRIÇÃO: UMA ÁREA de terreno, com 21.500 metros quadrados, situada no Bairro do Mombaça, do Distrito de Araçariguama, deste município e comarca, dentro das seguintes descrições e características: considerando-se como referência o ponto de interseção ideal formado pelo centro do viaduto Apotribú-Saboó, no km 58, da Rodovia Castelo Branco, com o alinhamento da estrada do lado direito, sentido capital interior, iniciando-se a 250,00 metros, deste ponto, com 222,80 metros de frente para a Rodovia Castelo Branco; deflete para a direita, formando um ângulo de 90º com o alinhamento da aludida Rodovia Castelo Branco, em linha reta, na distância de 118,80 metros; daí inflete para a direita, formando um ângulo de 90º com a estrada de servidão que divide om as terras de João Pieai, sucessor de Mafei, seguindo pelo alinhamento desta estrada; numa distância de 50,00 metros – N 45º06'W; deste ponto continua seguindo esta estrada, em alinhamento reto por 180,00 metros – N 38º20'W; daí inflete para a esquerda em linha reta até encontrar o ponto inicial, numa distância de 100,60 metros. Certificou o Oficial de Justiça em 30/01/2025: “Benfeitorias averbadas – nenhuma. Benfeitorias não averbadas: Um galpão com 1.958,84 m² de área construída (conforme consta do cadastro na Prefeitura de São Roque). O galpão, construído em alvenaria e coberto por telhas metálicas, está em péssimo estado de conservação e sua



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

idade aparente/estimada é de 45 anos.”. OBSERVAÇÕES: 1) Há averbação premonitória: Foi distribuída Ação de Execução de Título Extrajudicial (Av.6). 2) Há indisponibilidade. 3) Há outras penhoras. 4) 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).

Valor Total da Avaliação: R\$ 7.495.000,00 (sete milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais).

Local dos bens: Rodovia Castelo Branco, KM 58, Bairro Mombaça, São Roque/SP (Coordenadas Geográficas para Google Maps/GPS: 23°25'25.3"S47°08'44.4"W ou -23.423694, -47.145667).

Total da avaliação: R\$ 7.495.000,00 (sete milhões, quatrocentos e noventa 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:

- O lance ofertado para pagamento à vista sempre prevalecerá sobre os lances ofertados para pagamento parcelado de mesmo valor;
- O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor;
- 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.



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

- 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.