Edital de Leilão Judicial Unificado

1ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP

Processo nº 1000920-24.2020.5.02.0341

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 11:51 horas, através do portal do(a) leiloeiro(a) 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: ANTONIO CARLOS PEREIRA RODRIGUES, CPF: 260.749.948-89, exequente, e MAFOR ENGENHARIA E INDUSTRIA DE EQUIPAMENTOS LTDA, CNPJ: 61.644.910/0001-00; ALBERTO BREDA STEINER, CPF: 220.226.358-68; IVONE BREDA STEINER, CPF: 573.010.348-49, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL DE MATRÍCULA 60.009 do Cartório de Registro de Imóveis de Poá/SP. INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 44443-12-37-0001. DESCRIÇÃO: UM TERRENO, correspondente ao remanescente lançado pela Estrada do Pinheirinho Novo, no 1.810, no Bairro do Cuiabá, também conhecido por Pinheirinho, em perímetro rural do Município de Itaquaquecetuba, que assim se descreve: inicia-se no ponto 01, localizado no km 40 mais 13,38m no limite da Faixa de domínio do DERSA (Desenvolvimento Rodoviário S/A), distante 60,00m, perpendicular do eixo da Rodovia dos Trabalhadores, na lateral esquerda, sentido de quem dirige de São Paulo à Guararema, deste ponto, segue em linhas que- bradas até atingir o ponto 12-A, confrontando primeiramente com terreno de propriedade de Sérgio Salles e em seguida com o de propriedade de Irene Horvath, observando azimutes e distâncias respectivos verificadas de 26053'08" e 124,14m entre os pontos 01 e 02; 06002'36" e 89,93m entre os pontos 02 e 03; 30013'22" e 50,70m entre os pontos 03 e 04; 22029'00" e 34,50m entre os pontos 04 e 05; 30028'09" e 36,05m entre os pontos 05 e 06; 54031'46" e 11,63m entre os pontos 06 e 07; 26001'00" e 11,65m entre os pontos 07 08; 15022'49" e 23,26m entre o ponto 08 e ponto MC09; 16003'58" e 37,18m entre os pontos MC09 e MC10; 21031'26" e 31,81m entre os pontos MC10 e MC11; 21035'39" e 28,75m entre o ponto MC11 e 0 ponto 12; 25024'43" e 1,35m entre os pontos 12 e 12A; do ponto 12A, segue pela cerca de arame farpado, confrontando com área de uso Institucional do Parque Residencial Scaffid, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, até atingir o ponto 15A, observando azimutes e distâncias respectivos verificados de 25024'43" e 23,10m entre o ponto 12A e o ponto MC13; 23002'04" e 19,24m entre os pontos MC13 e MC14; 22013'41" e 25,19m entre o ponto MC14 e 0 ponto MC15; 22013'32" e 5,24m entre o ponto MC15 e o ponto 15A; daí, segue confrontando com a rua 36, do Parque Residencial Scaffid, com azimute de 22013'32" e distância de 16,00m até o ponto 15B; dai, segue confrontando com os lotes 29, 30, 31 e 32 da quadra 30, do Parque Residencial Scaffid, de propriedade de João Scaffid, até atingir o ponto MC17, observando azimutes e distâncias respectivos verificados de 22013'32" e 12,63m entre 0 ponto 15B e 0 ponto MC16, 32042'57" e 49,75m entre os pontos MC16 e MC17; dai, segue confrontando com a Rua 45, com azimute de 35022'42" e distância de 14,23m até o ponto 17A; dai, segue confrontando com os lotes 01 ao 06 da quadra 54, do Parque Residencial Scaffid, de propriedade de João

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

Scaffid, até atingir o ponto 18A, observando azimute de 35022'42" e distância de 70,59m verificados entre o ponto 17A e o ponto MC18 e mais azimute de 35007'34" e distância de 6,53 entre o ponto MC18 e o ponto 18A; do ponto 18-A, segue confrontando com área livre ou de recreio, do Parque Residencial Scaffid, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, até atingir ponto 22A, observando azimute e distâncias respectivos verificados de 35007'34" e 25,67m entre o ponto 18A e 0 ponto MC19, 32006'45" e 108,80m entre os pontos MC19 e MC20; 21020'31" e 6,48m entre os pontos MC20 e MC21; 18020'50" e 39,22m entre os pontos MC21 e MC22; 18041'00" e 2,16m entre o ponto MC22 e o ponto 22A; do ponto 22A, segue confrontando com área de uso Institucional, do Parque Residencial Scaffid, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, até atingir o ponto 23A, observando azimute e distâncias respectivos verificados de 18041'00" e 34,35m, entre o ponto 22A e o ponto MC23 e 28011'00 e 22,63m entre o ponto MC23 e o ponto 23A; daí, segue confrontando com a Rua 44, do Parque Residencial Scaffid, até o ponto 24A, primeiramente com azimute de 28011'00" e distância 0,77m até o ponto MC24 e mais 13,23m com azimute de 17033'08" até o ponto 24A; do ponto 24A, segue confrontando com os lotes 18 e 01 ao 07 da quadra 33, do Parque Residencial Scaffid, de propriedade de João Scaffid, até atingir o ponto 29A, observando azimutes e distâncias respectivos verificados de 17033'08" e 10,58m entre o ponto 24A e o ponto MC25; 23035'02" e 14,45m entre os pontos MC25 e MC26; 111016'45" e 27,91m entre os pontos MC26 e MC27; 110058'56" e 27,54m, entre OS pontos MC27 e MC28; 130026'19" e 19,47m entre os pontos MC28 e MC29; 130011'48" e 3,24m entre o ponto MC29 e o ponto 29A; do ponto 29A, segue confrontando com a Rua 43, do Parque Residencial Scaffid, com azimute de 130011'48" e distância de 17,96m até 0 ponto MC30 e dai segue confrontando com os lotes 17 e 18 da quadra 34, do Parque Residencial Scaffid, de propriedade de João Scaffid, até atingir o ponto MC33, observando azimutes e distâncias respectivos verificados de 122008'28" e 19,70m entre os pontos MC30 e MC31; 121052'04" e 21,63m entre OS pontos MC31 e MC32; 120022'50" e 12,30m entre os pontos MC32 e MC33, do ponto MC33, segue confrontando com a Rua 42, na distância de 14,21m e azimute de 120014'41" até ponto MC34; dai, deflete à direita e segue confrontando com área sem cadastramento, até atingir o ponto 37A, observando azimutes e distâncias respectivos verificados de 209038'36" e 20,32m entre os pontos MC34 e MC35; 205000'15" e 8,21m entre os pontos MC35 e MC36; 204059'25" e 33,68m entre OS pontos MC36 e MC37; 196006'12" e 11,50m entre o ponto MC37 e o ponto 37A; do ponto 37A, segue dividindo consecutivamente com as vielas 20, 21 e 22 do loteamento Jardim Nicea até atingir o ponto 43A, observando azimutes e distâncias respectivos e verificados de 196006'12" e 71,28m entre o ponto 37A e o ponto MC38; 198012'23" e 20,61m entre os pontos MC38 e MC39; 198022'54 e 23,75m entre os pontos MC39 e MC40; 202024'25" e 82,40m entre os pontos MC40 e MC41; 203000'32" e 29,34m entre os pontos MC41 e MC42; 203045'03" e 16,21m entre os pontos MC42 e MC43; 207023'01" e 7,41m entre o ponto MC43 e o ponto 43A, do ponto 43-A, segue com azimute de 207023'01" e distância de 9,81m até o ponto 44; dai, segue com azimute de 202007'51" e distância de 22,45m até o ponto 44A, confrontando do ponto 43A até aqui com o lote 01 da quadra 24, do Jardim Nicea, de propriedade de Fortes Amaral Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda; dai, segue com azimute de 202007'51" e distância de 5,32m até o ponto MC45, daí segue com azimute de 202017'08" e distância de 4,68m até o ponto 45A, confrontando do ponto 44A até aqui com lote 08 da quadra 24, do Jardim Nicea, de propriedade de Fortes Amaral Empreendimentos Imobiliária S/C Ltda; do ponto 45A, segue com azimute de 202017'08" e

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

distância de 25,65m até 0 ponto MC46; daí, segue com azimute de 201053'29" e distância de 14,35m até o ponto 46A, confrontando do ponto 45A até aqui com lote 14 da quadra 24, do Jardim Nicea, propriedade de Imobiliária Rio Brilhante Ltda; do ponto 46A, segue confrontando com a Rua Safira, do Jardim Nicea, com azimute de 201053'29" e distância de 14,00m até o ponto 46B; dai, segue com azimute de 201053'29" e distância de 4,77m até o ponto MC47; dai, segue com azimute de 204026'25" e distância de 25,33m até o ponto 48, confrontando do ponto 46B ate aqui com lote 18 da quadra 23, do Jardim Nicea, propriedade de Fortes Amaral Empreendimentos Imobiliário S/C Ltda; do ponto 48, segue com azimute de 205028'06" e distância de 43,46m até o ponto 49; dai, segue com azimute de 204020'59" e distância de 60,39m até o ponto 50, confrontando do ponto 48 até aqui com área de uso Institucional do loteamento Jardim Nicea, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba; do ponto 50, segue confrontando com área livre ou de Recreio da Estância Fraternidade, de propriedade da Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, até atingir o ponto 53A, observando azimutes e distâncias respectivos verificados de 202016'27" e 35,33m entre os pontos 50 e 51; 193050'56" e 43,03m entre os pontos 51 e 52; 194012'17" e 42,06m entre os pontos 52 e 53; 205014'27" e 14,00m entre o ponto MC53 e o ponto 53A; do ponto 53A, segue confrontando com os lotes 06 ao 11 da quadra 04, da Estância Fraternidade, de propriedade de José Camilo Valença, até atingir o ponto 54A, observando azimutes distâncias respectivos verificados de 205014'27" o 41,93m entre o ponto 53A e o ponto 54; 210043'20" e 18,07m entre os pontos 54 e 54A; do ponto 54A, segue confrontando com o lote 05 da quadra 04, da Estância Fraternidade, de propriedade de Irineu Alcântara Lindner, com azimute de 210043'20" e distância de 10,00m até o ponto 55; dai, confrontando com os lotes 01 ao 04 da quadra 04, da Estância Fraternidade, de propriedade de José Camilo Valença, com azimute de 212011'51" e segue distância de 44,00m até atingir o ponto MC56, dai, segue dividindo com Rua Votorantim, da Estância Fraternidade, com azimute de 211030'01" e distância de 12,00m até o ponto 57; dai, segue confrontando com lotes 01 e 15 da quadra 3, da Estância Fraternidade, de propriedade de José Camilo Valença, até atingir o ponto 58A, observando azimutes e distâncias respectivos verificados de 211033'36" e 46,64m entre os pontos 57 e 58; 210059'24" e 3,96m entre os pontos 58 e 58A; do ponto 58A, segue confrontando com a Rua Taguassú de Minas, com azimute de 210059'24" e distância de 32,82m até o ponto 59, ponto este localizado a 95,00m perpendicular do eixo da Rodovia dos Trabalhadores; deste ponto, deflete à direita e segue em linhas quebradas, dividindo com a faixa de domínio do DERSA até atingir 0 ponto 01, observando azimutes e distâncias respectivos verificados de 281033'24" e 12,92m entre os pontos 59 e 60; 191033'54" e 10,00m entre os pontos 60 e 61, ponto este localizado a 85,00m perpendicular do eixo da Rodovia dos Trabalhadores; 281033'54" e 43,78m entre os pontos 61 e 62; 191033'54". e 10,00m entre os pontos 62 e 63, ponto este localizado a 75,00m perpendicular do eixo da Rodovia dos Trabalhadores; 281033'54" e 70,00m entre os pontos 63 e 64; 191033'54" e 10,00m entre os pontos 64 e 65, ponto este localizado a 65,00m perpendicular do eixo da Rodovia dos Trabalhadores; 281033'54' e 40,00m entre os pontos 65 e 66; 191033'54" e 5,00m entre os pontos 66 e 67, ponto este localizado a 60,00m perpendicular do eixo da Rodovia dos Trabalhadores, e finalmente 281033'54" e 34,26m entre os pontos 67 e 01, encerrando a área de 186.719,25m2. OBSERVAÇÕES: 1) Certificou a Oficial de Justiça em 02/05/2022 (id:df76b71): "Da Estrada do Pinheirinho Novo, à esquerda de quem vem do Pinheirinho, avista-se uma cabine de tijolos vermelhos contendo a numeração 1810. Há uma estrada de cascalho que dá acesso ao interior do terreno. Percorre-se a via por um

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

minuto e chega-se ao portão principal, para adentrar a empresa. Chega-se a uma parede ao fundo com o nome da empresa,, gradeada e protegida por cães, onde há também a entrada principal da empresa. À esquerda, antes de adentrar-se a guarita, há um pequeno estacionamento e um portão e à direita os galpões. Passando-se a guarita, tem-se um corredor. À direita, o acesso ao galpão principal, com cerca de 40 metros de largura, 100m de comprimento e 12 metros de altura. O galpão à esquerda é bem inferior ao primeiro, tendo aproximadamente o mesmo cumprimento, mas 10 metros de largura e uns 7 metros de altura. Aos fundos do galpão menor, há ampla área, que possui uma edícula no seu canto esquerdo e um outro estacionamento, de telhas de zinco. Percorrendo essa área no sentido oposto à da entrada, chega-se a nova edícula, de tijolos, margeada já pelos limites do terreno. A ampla área citada se estende então até a parte de trás do maior galpão. Nessa região, há outra edificação de telhas e ainda observa-se um grande espaço ao lado do galpão principal, que o acompanha por toda a sua extensão. erminado o reconhecimento desta parte do terreno, retorna-se ao início, à chegada principal onde há um estacionamento, um portão e uma parede ao fundo com o nome 'MAFOR'. Adentrando esse portão, à esquerda vê-se um antigo campo de futebol e empreende-se caminhada por sete ou oito minutos por entre o mato, para ao final do percurso chegarmos à 'Rua Projetada', que divide a 'parte A' do parte 'B'. A segunda parte do terreno inicia-se na Rua Projetada. Seguimos o logradouro à direita por cerca de 400 metros, onde foi indicado pelo sr. Nivaldo o início da propriedade da MAFOR, a tal área B. Atingido o primeiro limite, seguimos em frente, por sobre um córrego a céu aberto, chegando a uma rua que não consta da planta quadra fornecida pela prefeitura. Nessa região há mais de cinquenta casas. Ressalto que as construções erguidas no local não aparentam um caráter transitório. Explico: não há barracos no local, mas sim casas de alvenaria que se organizam ao longo de uma rua. Há esgoto correndo a céu aberto em alguns córregos Mais: estive no local por quatro oportunidades, três delas acessando a comunidade. Em todas as oportunidades em que lá estive, devidamente identificado com o crachá funcional, fui abordado por moradores locais, indagando se eu estava ali para 'ajudar na regularização'. Até por essa razão, e outras de segurança observadas na diligência, respeitosamente DEIXEI DE CUMPRIR, por ora, a determinação de intimar eventuais ocupantes da penhora realizada, mas colocando-me à disposição do Juízo para fazê-lo, oportunamente e com o apoio da Polícia Militar, agentes de Segurança do TRT – 2ª Região, bem como participação da própria Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba/SP. O outro limite do terreno se dá na Rua Diamante, sem número. Acessa-se a área invadida por uma escada ou pelo interior de um outro terreno abandonado no local (...)"; 2) Há outra penhora; 3) Há indisponibilidade; 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$ 67.500.000,00 (sessenta e sete milhões e quinhentos mil reais).

Local dos bens: Estrada do Pinheirinho Novo, 1810, Jardim Alpes de Itaqua, Itaquaquecetuba/SP.
Total da avaliação: R$ 67.500.000,00 (sessenta e sete milhões e quinhentos mil reais).

Lance mínimo do leilão: 40% do valor da avaliação.
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.

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.

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

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