



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

Edital de Leilão Judicial Unificado

41ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP

Processo nº 1000255-40.2023.5.02.0070

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 10:06 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: ADRIANA LISBOA SANTOS, CPF: 348.617.298-07, exequente, e K@2 FITNESS TECHNOLOGY COMERCIO E SERVICOS LTDA - EPP, CNPJ: 05.204.578/0001-83; ACADEMIA K2 SPA PERSONAL LTDA - EPP, CNPJ: 12.970.888/0001-74; ACADEMIA K2 SPORTS CLUB - EIRELI, CNPJ: 09.112.994/0001-02; ENCONTRO FITNESS ACADEMIA - EIRELI - EPP, CNPJ: 09.379.505/0001-83; ANDRE GONCALVES JEREMIAS, CPF: 286.407.068-59; JOSE ALBERTO DIAS JEREMIAS, CPF: 012.097.488-60; DANIEL GONCALVES JEREMIAS, CPF: 320.158.418-57, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

DIREITOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 53.933 DO 17º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP. CONTRIBUINTE Nº: 068.560.0080-4. DESCRIÇÃO: Uma casa e respectivo terreno situados na Avenida General Ataliba Leonel, 1.553 e 1.553 fundos, no 47º Subdistrito Vila Guilherme, que assim se descreve: encerra uma área de 802,15m², partindo do ponto 1, localizado junto à divisa do imóvel nº 1.535 da Avenida General Ataliba Leonel, de propriedade de Adelino Lopes da Costa (transcrição nº 35.795) e distante 56,59 metros do ponto de interseção do alinhamento predial da Avenida General Ataliba Leonel com a Avenida Luiz Dumont Villares, segue à esquerda acompanhando o alinhamento com o azimute 73°06'23" na distância de 4,15 metros até o ponto 2; deflete à esquerda com ângulo interno de 139°57'10" e segue em linha reta com azimute 33°03'33" na distância de 8,79 metros até o ponto 3 confrontando desde o início até aqui com a Avenida General Ataliba Leonel; deflete à esquerda com ângulo interno de 90°47'06" e segue em linha reta com azimute 303°50'39" na distância de 70,71 metros até o ponto 4 confrontando com o imóvel nº 1.579 da Avenida Ataliba Leonel de propriedade de Sipro Assessoria Limitada (matrícula 23.889); deflete à esquerda com ângulo interno de 58°51'04" e segue em linha reta com azimute 182°41'43" na distância de 14,03 metros até o ponto 5, confrontando com a Avenida General Ataliba Leonel, distante 48,73 metros da esquina formada pelos alinhamentos prediais entre a Avenida Luiz Dumont Villares com a Avenida General Ataliba Leonel, deflete à esquerda com ângulo interno de 121°08'56" e segue em linha reta com azimute 123°50'39" na distância de 60,94 metros até o ponto 1, início desta descrição confrontando com o imóvel nº 1.535 da Avenida General Ataliba Leonel, de propriedade de Adelino Lopes da Costa (transcrição nº 35.795). Entre os alinhamentos dos pontos "5" para "1" e "1" para "2" forma ângulo interno de 129°15'44".



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

DESCRIÇÃO (conforme Av.1): "(...) correta descrição e confrontações do imóvel: partindo do ponto 1, localizado junto à divisa do imóvel nº 1.535 da Avenida General Ataliba Leonel, e distante 56,59 metros do ponto de intersecção do alinhamento predial da Avenida General Ataliba Leonel com a Avenida Luiz Dumont Villares, segue à esquerda, acompanhando o alinhamento com azimute $73^{\circ}06'23''$ na distância de 4,15 metros até o ponto 2; deflete à esquerda com ângulo interno de $139^{\circ}57'10''$ e segue em linha reta com azimute $33^{\circ}03'33''$ na distância de 8,79 metros até o ponto 3, confrontando desde o início até aqui com a Avenida General Ataliba Leonel, deflete à esquerda com ângulo interno de $90^{\circ}47'06''$ e segue em linha reta com azimute $303^{\circ}50'39''$ na distância de 70,71 metros até o ponto 4, confrontando com o imóvel nº 1.579 da Avenida General Ataliba Leonel, de propriedade de Sipros Assessoria Limitada (matricula 23.899); deflete à esquerda com ângulo interno de $58^{\circ}51'04''$ e segue em linha reta com azimute $182^{\circ}41'43''$ na distância de 14,03 metros até o ponto 5, confrontando com a Avenida Luiz Dumont Villares, distante 48,73 metros da esquina formada pelos alinhamentos prediais entre a Avenida Luiz Dumont Villares com a Avenida General Ataliba Leonel; deflete à esquerda com ângulo interno de $121^{\circ}08'56''$ e segue em linha reta como azimute $123^{\circ}50'39''$ na distância de 60,94 metros até o ponto 1, início desde descrição, confrontando com o imóvel nº 1.535 da Avenida General Ataliba Leonel, de propriedade de Adelino Lopes da Costa (transcrição nº 35.795). Entre os alinhamentos dos pontos 5 para 1 e 1 para 2, forma ângulo interno de $129^{\circ}15'44''$, fica assim retificada a confrontação do imóvel no perímetro descrito do ponto 4 ao ponto 5".

Certificou o Oficial de Justiça (Id. 3af7f48): " Endereço atualizado: Avenida General Ataliba Leonel 1.535/1.553 - Avenida Luiz Dumont Villares, 200 - Carandiru. Benfeitorias não constantes na matrícula: área construída de 3.666m², sendo a área ocupada pela construção de 1.037m², área incorporada de 1.486m² e ano de construção: 1.997, tudo conforme registrado no demonstrativo de cálculo de Imposto Predial, sendo a construção de pavimento térreo e mais quatro andares, não constantes na matrícula do imóvel. Ocupação Atual: Academia K2".

OBSERVAÇÕES: 1) Em caso de arrematação de DIREITOS de forma parcelada, o arrematante deverá apresentar uma caução idônea, em até 24 (vinte e quatro) horas, caução esta condicionada à aceitação pelo(a) Juiz(a) Presidente(a) dos Leilões Judiciais. Não sendo aceita a caução idônea pelo(a) Juiz(a), ou no caso da sua não apresentação ao(à) Leiloeiro(a) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas ao ato, a forma de pagamento do saldo remanescente automaticamente será alterada para "à vista", caso em que o(a) 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, ou seja, perda do sinal de 25% da arrematação e da comissão paga ao(à) Leiloeiro(a), sem prejuízo de eventual responsabilidade penal, civil, administrativa, multa ou outra consequência legal. O(a) arrematante remisso(a) terá seu cadastro inviabilizado, nos termos do art. 17, incisos V e VI e Art. 18, p.único do Provimento GP/CR nº 07/2021. 2) HÁ DÉBITOS DE IPTU (Ids. 9c741eb e ca75949). 3) HÁ INDISPONIBILIDADES. 4) HÁ ARROLAMENTO DA RECEITA FEDERAL (AV.11). 5) HÁ OUTRAS PENHORAS. 6) Conforme despacho do Juízo da Execução (Id. bbeda5a): "(...) estabeleço que eventuais débitos condominiais ou resultantes de financiamento ou alienação fiduciária ficarão a cargo do arrematante, a quem compete diligência junto ao credor para apuração do valor



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

atualizado da dívida. Relativamente aos débitos tributários, esclareço que o arrematante adquirirá o bem livre destes ônus, inclusive débitos de IPTU e IPVA, uma vez que se subrogarão no produto da arrematação (CTN 130, parágrafo único), observada a ordem de preferência de todos os débitos".

Valor Total da Avaliação: R\$ 11.106.601,00 (onze milhões, cento e seis mil e seiscentos e um reais).

Local dos bens: Avenida General Ataliba Leonel 1.535/1.553 - Avenida Luiz Dumont Villares, 200, Carandiru, São Paulo/SP

Total da avaliação: R\$ 11.106.601,00 (onze milhões, cento e seis mil e seiscentos e um reais)

Lance mínimo do leilão: 70%

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.
- Não serão aceitos parcelamentos com parcelas inferiores a R\$ 1.000,00 (mil reais).
- 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.



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

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.