



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
EXE3 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

A Excelentíssima Sra. Dra. Juíza da EXE3 de São José dos Campos/SP, **FAZ SABER** a quantos o presente **EDITAL** virem ou dele conhecimento tiverem, que o Leiloeiro Oficial, GIORDANO BRUNO COAN AMADOR, JUCESP nº. 1.061, nomeado por este Juízo, realizará **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** do bem penhorado do Executado, através do site eletrônico www.giordanoleiloes.com.br, na forma abaixo descrita:

PROCESSO: 0010491-69.2021.5.15.0040 - ATOrd

AUTOR: LUIZ ROBERTO DE SOUZA (CPF: 109.803.038-93).

RÉU: SERRA DA LAPA EXTRACAO COMERCIO E AGROPECUARIA LTDA – ME (CNPJ: 00.004.212/0001-47); ELIZETE BEATRIZ LAURINDO (CPF: 142.665.928-84); LUCIANO RODRIGUES LAURINDO (CPF: 741.740.888-53); LUCIANO RODRIGUES LAURINDO (CNPJ: 47.563.382/0001-25).

BEM: TERRENO, CONSTITUÍDO DE PARTE DA GLEBA "A", DESMEMBRADO DA ÁREA DE TERRAS, DENOMINADA ITAMARITI, BAIRRO DE SÃO ROQUE, NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE LORENA-SP, COM FRENTE PARA A RUA BENEDITA DA SILVA PEREIRA, assim descrito:- Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice A30, que dista de 240,00m(duzentos e quarenta metros) da esquina da atual RUA BENEDITA DA SILVA PEREIRA com a RUA CAPITÃO LEOVEGILDO ARECO, com 24,00m(vinte e quatro metros) de frente para a atual RUA BENEDITA DA SILVA PEREIRA (antes GLEBA "B" matrícula 38.891, propriedade da Prefeitura Municipal de Lorena, conforme doação R.1-38.891), deste segue até o vértice A31, que deflete à esquerda por 30,00m(trinta metros), confrontando com PARTE DA GLEBA "A" até o vértice A28, que deflete a esquerda por 24,00m(vinte e quatro metros), confrontando com o remanescente da matrícula 38.398, de propriedade de LUCIANO RODRIGUES LAURINDO, até o vértice A29, que deflete a esquerda por 30,00m(trinta metros), confrontando com PARTE DA GLEBA "A" – REMANESCENTE até o vértice A30, ponto inicial deste perímetro, totalizando uma área de 720,00m² (setecentos e vinte metros quadrados), e perímetro 108,00m². **Obs.:** Conforme informado pelo Oficial de Justiça, no local há apenas vegetação no terreno, não existindo edificação e delimitação, estando situado dentro de uma área mais abrangente, também desprovida de construções, o que requer o trabalho técnico de um topógrafo, a fim de delimitá-lo com exatidão. O cadastro atual do imóvel na prefeitura é 0007004000000800. Imóvel matriculado sob nº 40.679 no Cartório de Registro de Imóveis de Lorena/SP.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
EXE3 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

AValiação: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), em 01 de dezembro de 2024.

LANCE MÍNIMO (85%): R\$ 297.500,00 (duzentos e noventa e sete mil e quinhentos reais).

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 214.730,06 (duzentos e quatorze mil, setecentos e trinta reais e seis centavos), atualizado em 09 de setembro de 2025.

ÔNUS: Consta débitos de IPTU em atraso. Consta Penhora nos autos nº 0001629-84.1998.8.26.0323, em trâmite no Setor de Anexo Fiscal da Comarca de Lorena/SP; Penhora nos autos nº 0010259-83.2016.5.15.0088, em trâmite na Vara do Trabalho de Lorena/SP; Indisponibilidade nos autos nº 0163300-11.2006.5.01.0056, em trâmite na 56ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Penhora nos autos nº 0010491-69.2021.5.15.0040 (Processo da Alienação), em trâmite na Vara do Trabalho de Cruzeiro/SP. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

FORMA DE PAGAMENTO:

À VISTA, no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias a contar da intimação da homologação da proposta vencedora.

PARCELADO: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária IGP-M da Fundação Getúlio Vargas;

Caução para imóveis: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: No caso de atraso incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º, do CPC, em benefício do(a) credor. Ocorrendo inadimplência, que se caracterizará após 30 dias do vencimento de parcela não paga, a alienação será desfeita e as parcelas pagas não serão devolvidas, ficando em proveito da execução. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

Observação sobre direito de preferência: Ocorrendo propostas de idêntico valor, terá prioridade aquela cujo pagamento seja à vista, ou a proposta com menor número de parcelas;





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
EXE3 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

havendo propostas idênticas, a que tiver sido recebida em primeiro lugar, nos termos do §§ 7º e 8º do art. 895 do CPC;

OBSERVAÇÃO: As propostas que não atingirem as condições previstas neste edital de alienação, poderão ser recebidas "condicionalmente", sujeitas a posterior apreciação do Juízo responsável.

LEILÃO NA MODALIDADE ELETRÔNICA: Quem pretender arrematar dito bem deverá ofertar lances pela Internet através do site www.giordanoleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, efetuarem cadastramento prévio, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na data designada para o encerramento da Alienação por Iniciativa Particular, para fins de lavratura do termo próprio.

A Alienação está a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **GIORDANO BRUNO COAN AMADOR, JUCESP nº. 1.061**, site www.giordanoleiloes.com.br, telefone 0800-707-9272.

COMISSÃO: Fica consignado que, havendo arrematação, será pago pelo adquirente ao Leiloeiro nomeado 5% (cinco por cento) do lance vencedor, a título de comissão. A comissão do Leiloeiro será depositada pelo arrematante, em conta fornecida via e-mail, no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias após a homologação da proposta.

PRAZO: 90 (noventa) dias. A falta de interessados no prazo assinalado será comunicada ao juiz, que determinará providências cabíveis, inclusive eventual dilação de prazo, procedendo-se, se necessário, à atualização da avaliação.

ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS:

01) Ficam intimados pelo presente Edital o(s) executado(s) e respectivo(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em), bem como o(s) advogado(s), o(s) depositário(s) e, ainda, os demais credores e interessados indicados no art. 889 do CPC, que não sejam de qualquer modo parte no processo, e que não tenham sido intimados por outro meio idôneo, acerca do processo de execução, do leilão designado e/ou da (re)avaliação realizada, a saber: o coproprietário (inciso II); os titulares de direitos reais sobre o imóvel penhorado (inciso III); os proprietários de imóveis, quando a penhora recair sobre direitos reais a ele relativos (inciso IV); os credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários ou com penhora anteriormente averbada (inciso V); o promitente comprador (inciso VI); o promitente vendedor (inciso VII); a União, o Estado e do Município, no caso de alienação de bem tombado (inciso VIII);





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
EXE3 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

- 02)** Na hipótese de adjudicação, após a publicação do despacho de nomeação, o corretor responsável fará jus à integralidade da comissão no montante de 5% (cinco por cento) do valor do bem; Na hipótese da remição da dívida, a comissão será devida no percentual de 2,5% sobre o valor da avaliação, a cargo da executada, desde que o corretor tenha apresentado proposta nos autos;
- 03)** É vedado aos depositários, criar embaraços à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, caso a providência se mostre necessária, podendo incorrer, ainda, no crime de desobediência;
- 04)** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à Justiça do Trabalho e/ou ao Leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes daqueles arrematados. Será ainda atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida no ato do leilão;
- 05)** A aquisição em alienação judicial é realizada de forma livre e desembaraçada de ônus (dívidas) trabalhistas, tributários e fiscais, de qualquer órgão da Administração Pública, inscritas ou não em dívida pública, ou seja, os débitos até a data da alienação judicial sub-rogam-se no preço da alienação. Nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional e artigo 78 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho, a aquisição através de alienação judicial (expropriação), tem natureza jurídica de AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, ou seja, O ADQUIRENTE e o bem adquirido, não respondem por nenhum débito que incida sobre o bem (seja ele móvel ou imóvel), especialmente IPTU, IPVA, MULTAS E JUROS, DÉBITOS CONDOMINIAIS, que são de responsabilidade do executado.
- 06)** A carta de arrematação será confeccionado pelo Juízo;
- 07)** Para os bens imóveis, a expedição da carta de arrematação ficará condicionada à comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;
- 08)** Expedida a carta de arrematação, somente será entregue ao arrematante, ou para terceiro mediante apresentação de procuração com poderes para tal;
- 09)** Poderá haver, a qualquer tempo, a exclusão de bens do leilão, independentemente de prévia comunicação;
- 10)** No caso de um lote com diversos bens, estes podem ser arrematados separadamente. Dar-se-á preferência, entretanto, ao lance que englobar todo o lote, observado o disposto no art. 893 do CPC;





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
EXE3 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

- 11) Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem (art. 892, §2º, CPC);
- 12) No caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação, em igualdade de oferta (art. 892, §3º, CPC).
- 13) Na eventualidade de ser frustrada, no próprio leilão, a arrematação de determinado lote, por não atendimento pelo arrematante de requisito necessário, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver e caso este tenha interesse, a confirmação da arrematação pelo último lance que ofertou.

São José dos Campos/SP, 15 de setembro de 2025.

DANIELLE GUERRA FLORENTINO LOPES

Juíza do Trabalho Substituta

