



**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.giordanoleilos.com.br, na forma abaixo descrita:

PROCESSO: 0011621-38.2016.5.15.0083 – ATOrd

AUTOR: MARIA APARECIDA DE SOUZA SIQUEIRA (CPF: 977.461.428-34).

RÉU: JOSE CORREA BARROSO DE OLIVEIRA – EPP (CNPJ: 51.611.184/0001-67) e JOSE CORREA BARROSO DE OLIVEIRA (CPF: 404.256.228-00).

BENS: **Item 01)** UMA CASA RESIDENCIAL, com suas dependências, terreno e respectivo quintal, identificada sob nº. 271 da Rua Raul Ramos de Araújo, no 2º Subdistrito – Santana do Paraíba, desta cidade, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: mede 9,00 metros na frente, 8,00 metros nos fundos, por 18,03 metros do lado direito e 18,06 metro do lado esquerdo, divisando pela frente com a rua de sua situação, nos fundos com Evaristo Maldonado Garcia, ou sucessores, do lado direito com João Prianti Sobrinho e outro, e pelo lado esquerdo com Antonia Prianti, ou sucessores. Cadastro Municipal: 22.0008.0001.0000. **OBS.:** A casa original foi reformada e foram construídas duas salas de alvenaria, perfazendo uma área total construída de aproximadamente 145 m², sendo uma delas utilizada como laboratório de química, com bancadas azulejadas. Duas janelas ficam voltadas para a rua de sua situação e podem ser vistas por quem da rua olha a construção. Imóvel matriculado sob nº 53.348, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo. **Avaliado em R\$650.000,00 (seiscientos e cinquenta mil reais).**

Item 02) UM PRÉDIO RESIDENCIAL, identificado sob nº 191 da Rua Guarani, edificado no terreno com a área de 270,00 metros quadrados, no 2º Subdistrito – Santana do Paraíba desta cidade, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: edificado no terreno situado na Rua Guarani, lado da numeração ímpar, a 28,70 metros do ponto em que a mesma Rua faz esquina com a Rua Iracema, mede 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 27,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e confronta pela frente com a rua de sua situação; do lado direito com Ildefonso José da Costa, do lado esquerdo com Sérgio Assis e fundos com Geraldo Faria. Cadastro Municipal: 22.0008.0006.0000. **OBS.:** Sobre o imóvel foram construídas, em alvenaria, três salas



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

de aulas, perfazendo uma área total construída de aproximadamente 178 metros quadrados. Duas salas são contíguas e a terceira fica nos fundos do terreno. Na lateral há um corredor com aproximadamente 2,5m de largura e outro corredor, mais estreito, separa a sala dos fundos das demais. Imóvel matriculado sob nº 53.349, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo. **Avaliado em R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).**

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), em 31 de março de 2025.

LANCE MÍNIMO (60%): R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais).

VALOR DA DÍVIDA: R\$234.260,72 (duzentos e trinta e quatro mil, duzentos e sessenta reais e setenta e dois centavos), atualizado em 21 de outubro de 2024.

ÔNUS: Itens 01 e 02) Consta Indisponibilidade nos autos nº 00114018720165150132, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/RS; Penhora nos autos nº 0011621-38.216.5.15.0083, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/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



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

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; 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 lanços pela Internet através do site www.giordanoleilos.com.br, devendo, para tanto, os interessados, efetuarem cadastramento prévio, confirmarem os lanços 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.giordanoleilos.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



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

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);

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 Provisões 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;



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

- 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;
- 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, 29 de outubro de 2025.

SIUMARA JUNQUEIRA DE OLIVEIRA
Juíza do Trabalho Substituta

