



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ASSESSORIA DE EXECUÇÃO III DE ARARAQUARA**

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

A Excelentíssima Sra. Dra. Juíza da Assessoria de Execução III de Araraquara/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: 0010203-29.2023.5.15.0048 – ATOrd

AUTOR: JEICIANE BERNARDO DOS SANTOS

RÉU: ZHAF GESTAO PORTO FERREIRA TERAPIAS INTEGRATIVAS LTDA; ZHAF GESTAO EMPRESARIAL LTDA; MILARD ZHAF ALVES LEHMKUHL

TERCEIRO INTERESSADO: FERNANDA SARAIVA KERSCHNER LEHMKUHL; SANDRO LUIZ DE LIMA BURGHERA

BEM: Parte ideal de 50,00% de UM TERRENO, situado na Rua São Judas Tadeu, José Mendes, Florianópolis-SC, com a área de 252,694 m², com as seguintes medidas e confrontações: Frente ao sul com 10,420 m confronta-se com a Rua São Judas Tadeu; Fundos ao norte com 8,898 m confronta-se com terras de Imperatriz Empreendimentos e Participações Ltda; Lateral leste com 26,832 m confronta-se com terras de Tereza Correa Costa; Lateral oeste com 26,528 m confronta-se com terras de Cláudio Manoel de Oliveira Kuhn. Cadastrado na PMF sob o nº 52.64.011.0671.001-310. Imóvel matriculado sob nº 84.399, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Florianópolis /SC

AVALIAÇÃO PARTE IDEAL: R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), em 08 de agosto de 2024.

LANCE MÍNIMO (60%): R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais).

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 63.412,58 (sessenta e três mil, quatrocentos e doze reais e cinquenta e oito centavos), em 30 de abril de 2025.

ÔNUS: Consta Averbação de Caução sobre o imóvel em favor dos autos nº 5038834-57.2018.4.04.7000, em trâmite na 23ª Vara Federal de Curitiba/PR; Averbação Premonitória, nos autos nº 5000989-03.2023.8.24.0023, em trâmite no 3º Juízo da Vara de Cumprimentos de



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ASSESSORIA DE EXECUÇÃO III DE ARARAQUARA**

Sentença Cíveis e Execuções Extrajudiciais de Florianópolis/SC; Averbação Premonitória, nos autos nº 5077255-60.2022.8.24.0930, em trâmite no 9º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário, Estado de Santa Catarina; Penhora nos autos nº 5000146-80.2019.8.24.0216, em trâmite na Vara Única da Comarca de Campo Belo do Sul/SC; Penhora nos autos nº 0010203-29.2023.5.15.0048, em trâmite nesta MM. Vara; Averbação de Existência de Ação, autos nº 5041693-19.2024.8.24.0930, em trâmite no 19º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário; Penhora nos autos nº 5019732-26.2021.4.04.7200, em trâmite na 4ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (PRLON07); Indisponibilidade nos autos nº 5066447-93.2022.8.24.0930, em trâmite no 20º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário; Indisponibilidade nos autos nº 0308537-41.2018.8.24.0064, em tâmite na 4ª Vara Cível de São José. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua São Judas Tadeu, nº 167, José Mendes, Florianópolis/SC.

FORMA DE PAGAMENTO:

À VISTA.

PARCELADO: O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 12 (doze) meses. Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária IPCA-E;

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;

Caução para veículos: Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: seguro garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação;

Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, ensejará a resolução da alienação, com perda dos valores já quitados, ou a execução direta das parcelas vencidas e vincendas, acrescidas de multa de 10%, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 895 do CPC, devendo ser realizada a expropriação do patrimônio dos adquirentes ou dos sócios, no caso de pessoa jurídica, dispensando-se qualquer citação para tanto, com o uso de todas as ferramentas tecnológicas disponíveis, autorizada a quebra dos sigilos fiscal e bancário. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ASSESSORIA DE EXECUÇÃO III DE ARARAQUARA**

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 o valor mínimo de venda poderão ser recebidas "condicionalmente", sujeitas a posterior apreciação do Juízo responsável.

ALIENAÇÃO 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 0800-500-9947.

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: 02 (dois) meses. A falta de interessados no prazo assinalado será comunicada ao juiz, que determinará providências cabíveis.

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,



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ASSESSORIA DE EXECUÇÃO III DE ARARAQUARA**

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, acordo ou pagamento do débito 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;

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
ASSESSORIA DE EXECUÇÃO III DE ARARAQUARA**

- 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.

Araraquara/SP, 14 de janeiro de 2026.

ROSANA ALVES
Juíza do Trabalho Titular