



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

Edital de Leilão Judicial Unificado

23ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP

Processo nº 1000097-29.2023.5.02.0023

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 05/11/2026, às 12:04 horas, através do portal do leiloeiro Daniel Oliveira Júnior, www.doleiloes.com.br, serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: GUILHERME ANDRADE RIBEIRO DOS ANJOS, CPF: 086.949.776-64, exequente, e CABOTEC TELECOMUNICACOES EIRELI - ME, CNPJ: 01.486.227/0001-51; ANA LUCIA DE CASTRO GRACIANO, CPF: 259.414.448-77, executados, conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

DIREITOS decorrentes de contrato de alienação fiduciária, sobre o imóvel MATRÍCULA nº 7.157 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP. INSCRIÇÃO FISCAL nº 23243.34.31.0290.00.000.02 da Prefeitura Municipal de Osasco/SP. DESCRIÇÃO: o LOTE nº 17 da quadra nº 7, do Jardim Bussocaba, situado na cidade de Osasco/SP, à Avenida 2, lado esquerdo de quem vai da Viela A, que estabelece ligação entre a Avenida 2 e Rua 32, para a Rua 31, dista 29,00m do ponto (no lote 19 da mesma quadra) onde começa o alinhamento da Avenida 2, com a referida Viela A; mede dito terreno 14,00m de frente, 35,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, 14,00m nos fundos, contém a área de 490,00m², confinando no lado direito de quem olha da Avenida para o terreno com o lote 16, compromissado a Lee Sze Han Chung, no lado esquerdo com o lote 18, compromissado a Benedito Gomes da Silva e nos fundos com os lotes 22, compromissado a Claudia Severa Sampaio Fonseca e 23, compromissado a Kouji Kitahara, respectivamente, lotes esses todos de propriedade de Nicolau Lunardelli, e sua respectiva EDIFICAÇÃO, constante de uma RESIDÊNCIA com 392,57m² de área construída (Av.10). OBSERVAÇÕES: 1) Imóvel objeto de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, com Saldo Devedor no importe de R\$ 474.045,40 atualizado até 21/05/2025; 2) Conforme despacho do Juízo da Execução (id.d299674): "...Os interessados na arrematação dos direitos aquisitivos, na hipótese de pagamento parcelado, ficam cientes de que a entrada deverá ser suficiente à satisfação "integral" do contrato de financiamento garantido pela alienação fiduciária, cujo pagamento, no momento oportuno, será procedido antes do crédito do autor da execução..."; 3) 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 R\$ 468.486,66 (valor atualizado até 16/01/2026, conforme despacho de Id. 215f61e) 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. 95, incisos V e VI e Art. 96, parágrafo único do Provimento GP/CR nº 04/2026; 4) Eventuais despesas cartorárias decorrentes do registro da arrematação, inclusive a baixa de eventuais gravames (cancelamento



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

de penhoras e/ou indisponibilidades), poderão ficar a cargo do arrematante, na forma do art. 320-G do Provimento CNJ nº 149/2023, ressalvada eventual decisão do Juízo da Execução em sentido contrário, na forma do art. 320-C do Provimento CNJ nº 149/2023. AVALIAÇÃO: R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

Local dos bens: Avenida Praia Grande, nº 979, City Bussocaba, Osasco/SP.

Total da avaliação: R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

Lance mínimo do leilão: 40% da avaliação.

Leiloeiro(a) Oficial: Daniel Oliveira Júnior

Comissão do Leiloeiro: 5%.

O leilão judicial será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, nos termos dos artigos 79 e seguintes da Consolidação das Normas da Corregedoria - CNC do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (Provimento GP/CR nº 04/2026).

O exercício do direito de preferência deverá ser requerido junto ao(à) leiloeiro(a), por e-mail: contato@doleiloes.com.br, com a antecedência de 48 horas ao leilão, no entanto, a oferta de lances deverá ser feita diretamente no site do leiloeiro.

O(a) 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(a) arrematante poderá efetuar o pagamento do sinal em percentual superior a 20%, bem como poderá depositar 100% do valor de arrematação.

O(a) arrematante interessado(a) 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 R\$ 468.486,66 (valor atualizado até 16/01/2026, conforme despacho de Id. 215f61e) à vista e o saldo restante em até 10 (dez) parcelas mensais, as quais serão corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA - IBGE) ou por outro que venha a substituí-lo.
- Não serão aceitos parcelamentos com parcelas inferiores a R\$ 5.000,00 (cinco 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.
- 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(a) arrematante declara desde já ciência da condição estabelecida, se comprometendo a efetuar o pagamento na forma acima determinada, sob pena



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

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(a) 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(a) 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.