PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE JUIZ DE FORA/MG
Avenida Barão do Rio Branco, 1.880, Centro – Juiz de Fora/MG. CEP: 36.015-510
Telefone: (32) 3229-5321. E-mail: vt2.juizdefora@trt3.jus.br

PROCESSO: 0010970-39.2023.5.03.0036

EXEQUENTE: SINDICATO TRABS INDUSTRIAS GRAFICAS DE JUIZ DE FORA
EXECUTADO: ESDEVA IND. GRAFICA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL E OUTROS

EDITAL DE LEILÃO

A Excelentíssima Juíza da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, **Dra. Keyla de Oliveira Toledo e Veiga,** torna pública a realização de **LEILÃO JUDICIAL**, exclusivamente ON-LINE, através do site **www.isaiasleiloes.com.br**, do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da Execução abaixo especificada, nos termos do art. 888 da CLT, bem como do Título XV do Provimento Geral Consolidado do Egrégio Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região (PRV GCR/GVCR 3/2015) e da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

I - DATA, HORÁRIO E LOCAL

1º Leilão: 16/12/2026 – 09:00 horas
2º Leilão: 16/12/2026 – 10:00 horas

Leilão ON-LINE: www.isaiasleiloes.com.br

Leiloeiro Público: Isaias Rosa Ramos Junior – JUCEMG 831

Telefones: (34) 3814-2286 e (34) 99924-8692. E-mail: leiloes@isaiasleiloes.com.br

Os leilões serão realizados EXCLUSIVAMENTE ON-LINE, através do *site* www.isaiasleiloes.com.br, com encerramento nas datas e horários acima especificados, onde os interessados deverão habilitar-se antecipadamente para efetuar lances por meio eletrônico, bem como acompanhar os leilões em tempo real.

II - OBJETO DA HASTA

DESCRIÇÃO DO BEM:

UM IMÓVEL RESIDENCIAL, SITUADO À RUA DEPUTADO LHAYR TOSTES, COM RUA LEOPOLDINA PINA – NO FINAL DA RUA (VIRADOURO), DESIGNADO PELO LOTE DE Nº 11, QUADRA A, NO CONDOMÍNIO SPINAVILLE III, SÃO PEDRO, EM JUIZ DE FORA/MG, COM TERRENO MEDINDO 8.982,00M² E SUAS BENFEITORIAS (NÃO AVERBADAS), COM DEMAIS MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES DESCRITAS NA MATRÍCULA Nº 61.602 DO 1º OFÍCIO DO C.R.I DE JUIZ DE FORA/MG (MATRÍCULA ESTA ADVINDA DA TRANSPOSIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 54.383 DO 3º OFÍCIO DO C.R.I DE JUIZ DE FORA/MG, QUE PASSOU PARA O C.R.I DO 1º OFÍCIO DE JUIZ DE FORA/MG). O IMÓVEL POSSUI COMO BENFEITORIAS EXISTENTES, UMA CASA/OBRA COM CONSTRUÇÃO PARALISADA E SEUS ANEXOS.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 3.120.000,00 (TRÊS MILHÕES, CENTO E VINTE MIL REAIS)

Lance mínimo:

1º Leilão = R$ 3.120.000,00
2º Leilão = R$ 2.340.000,00 - **75% da avaliação, além da comissão do leiloeiro.**

OBS: Por tratar-se de bem indivisível, o imóvel será levado a leilão na sua integralidade, nos termos do artigo 843 do CPC, razão pela qual o lance mínimo será de 75% da avaliação, a fim de se resguardar a quota-parte pertencente ao coproprietário alheio à execução.

III - ÔNUS

Constam averbados na matrícula do imóvel os seguintes ônus:
AV-4 e AV-5: Arrolamento expedido pela Receita Federal.
AV-6: Ação de Execução autos nº 5011359-06.2022.8.13.0145 da 8ª Vara Cível de Juiz de Fora/MG.
R-7: Penhora nos autos nº 0003225-41.2022.8.16.0194 da 15ª Vara Cível de Curitiba/PR.
AV-8 e AV-19: Arresto autos nº 0005830-23.2023.8.16.0194 da 15ª Vara Cível de Curitiba/PR.
AV-9: Indisponibilidade nos autos nº 0011366-53.2022.5.03.0035 da 1ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-10: Indisponibilidade nos autos nº 0011051-19.2022.5.03.0037 da 3ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-11: Indisponibilidade nos autos nº 0010240-28.2023.5.03.0036 da 2ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-12: Indisponibilidade nos autos nº 0011297-18.2022.5.03.0036 da 2ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-13: Indisponibilidade nos autos nº 0011426-23.2022.5.03.0036 da 2ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-16: Indisponibilidade nos autos nº 1000683-54.2023.4.06.3801 da 3ª Vara Federal de Juiz de Fora/MG.
AV-17: Indisponibilidade nos autos nº 0010667-28.2023.5.03.0035 da 1ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-18: Indisponibilidade nos autos nº 0010288-21.2022.5.03.0036 da 2ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-20: Indisponibilidade nos autos nº 0100518.31.2022.5.01.0080 da 80ª VT do Rio de Janeiro/RJ.
AV-21: Indisponibilidade nos autos nº 0010968-69.2023.5.03.0036 da 2ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-22: Indisponibilidade nos autos nº 0010449-28.2022.5.03.0037 da 3ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-23: Indisponibilidade nos autos nº 0011297-18.2022.5.03.0036 da 2ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-24: Indisponibilidade nos autos nº 0011101-81.2023.5.03.0143 da 5ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-25: Indisponibilidade nos autos nº 0010988-57.2023.5.03.0037 da 3ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-26: Indisponibilidade nos autos nº 0010102-55.2023.5.03.0038 da 4ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-27: Indisponibilidade nos autos nº 0011082-02.2023.5.03.0038 da 4ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-28: Indisponibilidade nos autos nº 0100657-30.2022.5.01.0032 da 41ª VT do Rio de Janeiro/RJ.
AV-29: Indisponibilidade nos autos nº 0011508-51.2022.5.03.0037 da 3ª VT de Juiz de Fora/MG.
AV-30: Indisponibilidade nos autos nº 0010264-26.2023.5.03.0143 da 5ª VT de Juiz de Fora/MG
R-31: Penhora nos autos nº 5014024-63.2020.8.013.0145 da 2ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias Municipais de Juiz de Fora/MG.
R-32: Penhora nos autos nº 5011605-36.2021.8.13.0145 da 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias Municipais de Juiz de Fora/MG.
R-33: Penhora nos autos 0100518-31.2022.5.01.0080 da 80ª VT do Rio de Janeiro/RJ.
R-34: Penhora nos autos 1000683-54.2023.4.06.3801 da 3ª Vara Federal de Juiz de Fora/MG.
R-35: Penhora nos autos 0134004-94.2017.8.13.0145 da 2ª Vara de Fazenda Pública e Autarquias Municipais de Juiz de Fora/MG.
AV-36: Indisponibilidade nos autos 0011075-53.2022.5.03.0035 da 1ª VT Juiz de Fora/MG.
AV-37: Indisponibilidade nos autos 0100516-71.2022.5.01.0012 da 12ª VT do Rio de Janeiro/RJ.

IV - OBSERVAÇÕES

1. O leiloeiro adotará providências para ampla divulgação da alienação (art. 887, *caput*, do CPC), inclusive na rede mundial de computadores (art. 884, I, c/c 887, § 2º, ambos do CPC), sendo providenciada pelo juízo a afixação do edital no local de costume e sua publicação, nos termos do art. 22, da Lei nº 6.830/1980, dispensada, em face da especialidade, a publicação em jornal local, prevista no art. 887, § 3º, do CPC.

2. Até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão (art. 14, § 2º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), encaminhando

ao juízo omissões porventura detectadas e, ainda, expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias (art. 884, III, do CPC).

3. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, incumbindo aos interessados a prévia verificação de suas condições (art. 18, da Resolução nº 236/2016-CNJ). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. (art. 29, da Resolução nº 236/2016-CNJ).

4. Nem todos os interessados podem arrematar. "Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, *com exceção:* I - dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; V – dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; VI - dos advogados de qualquer das partes." (art. 890, do CPC).

5. Devem ser observadas as preferências na arrematação. **5.1.** "É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições" (art. 843, § 1º, do CPC). **5.2.** No caso de concorrência entre o cônjuge e outros membros da família, dispõe o CPC: "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, do CPC). **5.3.** Além disso, "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles." (art. 893, do CPC). **5.4.** No caso 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, do CPC).

6. Se o leilão incidir sobre mais de um bem do executado, "*Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens for suficiente para o pagamento do credor e para a satisfação das despesas da execução*." (art. 899, do CPC).

7. No caso de bem indivisível, a quota-parte a ser reservada para o coproprietário ou cônjuge, que não sejam parte na execução, *é calculada sobre o valor da avaliação*, não o da arrematação. Desse modo, "Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação." (art. 843, § 2º, do CPC).

8. Não havendo interessados no primeiro, será realizado o segundo leilão, discriminado no item I do presente Edital, também na modalidade ON-LINE (art. 886, V, do CPC), objetivando a alienação pelo maior lance, vedada a oferta de preço vil, considerado aquele abaixo de 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação (art. 891, do CPC).

9. Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no art. 896, do CPC.

10. A venda será realizada pelo maior lance. **10.1.** O pagamento do lance e do valor da comissão do leiloeiro deverão ser feitos mediante depósito em conta judicial à disposição do Juízo. O valor da comissão será liberado ao leiloeiro depois do trânsito em julgado da decisão que homologar a arrematação. **10.2**. Em conformidade com o artigo 895 do CPC, serão aceitas propostas para arrematação do bem em prestações, cabendo ao arrematante o pagamento mínimo de 25% a título de sinal e o restante em até 30 parcelas mensais e consecutivas, com valor mínimo de R$ 1.000,00 cada, que serão corrigidas pelo índice legal, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta para pagamento à vista, em igualdade de valores, sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. (art. 895, inciso II, § 7º CPC).

11. Sem prejuízo de aplicação do disposto no art. 903, § 6º, do CPC, havendo indício de conluio entre o arrematante e a parte executada, com o intuito de tumultuar o processo e obstar a venda do bem, deve ser efetuada a comunicação ao Ministério Público Federal, para que adote as providências necessárias à apuração dos fatos, uma vez que constituem violência ou fraude em arrematação judicial: "impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena: detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência." (art. 358, do Código Penal).

12. Cabe ao arrematante, ainda, o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, para os bens imóveis, e 10% (dez por cento) do valor da arrematação, para os bens móveis (art. 7º, da Resolução nº 236/2016-CNJ, e art. 880, § 1º, art. 884, parágrafo único, art. 886, II, art. 901, § 1º, todos do CPC). **12.1.** Na hipótese de adjudicação, cabe ao(s) adjudicante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% do valor da avaliação dos bens, para imóveis, e 10% da avaliação dos bens, para bens móveis. **12.2.** Na hipótese de acordo ou remição após realizada a alienação (art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), é devido pela executada o pagamento da comissão do leiloeiro, no valor de 5% sobre a avaliação, se imóveis, e 10% se bens móveis. **12.3.** Na hipótese de acordo, ou remição entre a publicação do edital e a realização da hasta pública, é devido pela executada o pagamento de 2% sobre o valor de avaliação do bem, a título de despesas com divulgação, que deverá ser pago pela executada ao leiloeiro.

13. O arrematante também é responsável pelo pagamento das despesas com remoção, guarda e conservação, nos casos em que bens estiverem depositados no pátio do leiloeiro. O valor das despesas estará disponível no site do leiloeiro para ciência dos arrematantes. **13.1.** Tais despesas poderão ser deduzidas do produto da arrematação, se superior ao crédito da exequente (art. 7º, § 4º, da Resolução nº 236/2016-CNJ). A viabilidade de expedição de alvará para levantamento, em favor do executado, de saldo porventura ainda existente (art. 907, do CPC), somente será analisada após realizados os pagamentos acima indicados. **13.2**. Caso não cheguem a ocorrer ou se forem negativas as hastas e o bem constrito liberado em favor do executado, esse não estará dispensado de ressarcir as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 7º, § 7º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), podendo o leiloeiro reter os bens em seu poder até que o pagamento devido seja efetuado (art. 708, do Código Civil, e art. 40, do Decreto nº 21.981/1932). **13.3.** Devidamente intimado, e se decorrido o prazo de 30 dias o executado não retirar o bem constrito do pátio do leiloeiro, mediante as condições descritas no item 13.2, será caracterizado abandono do bem e o mesmo será dado em pagamento ao leiloeiro. (art. 254 do PRV GCR/GVCR 3/2015).

14. Em se tratando de *imóvel*, os créditos de que trata o art. 130 do Código Tributário Nacional sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, não ficando o adquirente responsável por quaisquer tributos devidos até a data da alienação, nem quando o preço for insuficiente para cobrir o débito tributário. A ordem de preferência no recebimento dos créditos observará os arts. 186 e 187 do Código Tributário Nacional. **14.1.** Caso hajam penhoras e/ou registros de execuções incidentes sobre o imóvel objeto do presente Edital, caberá ao arrematante/adjudicante requerer o seu cancelamento ao Juízo que as determinou, em razão da natureza privilegiada do crédito trabalhista.

15. Tendo em vista a natureza *propter rem* dos débitos referentes ao condomínio (art. 1.345, do Código Civil) e "o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação", os interessados ficam desde já advertidos de que deverão diligenciar previamente junto ao imóvel objeto das hastas a fim de verificar eventual ocorrência de ocupação e, ainda, de débitos condominiais, com os quais arcarão os arrematantes (art. 23, § 2º, da Lei nº 6.830/1980).

16. Em se tratando de bem *móvel*, ocorrerá a "aplicação analógica do artigo 130, parágrafo único, do CTN" e serão observadas as preferências descritas nos arts. 186 e 187, ambos dos CTN. No caso de automotores, "Todas as pendências incidentes sobre o veículo (taxa de licenciamento, multas por infração de trânsito, IPVA e seguro obrigatório) relativas ao período anterior à arrematação, poderão sub-rogar-se no preço pago (...), sendo descabida a exigência de tais valores diretamente ao adquirente, que, como já explicitado, recebe o veículo livre de quaisquer ônus ou pendências.".

17. Não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro comunicará os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz (art. 26, da Resolução nº 236/2016-CNJ).

V - ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS

1. Caso não encontrado(s), ficam desde já intimados o(s) devedor(es) quanto às condições, datas e horários de realização da(s) hasta(s), bem como da (re)avaliação do(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) (art. 889, parágrafo único, do CPC).

2. Ficam intimados, ainda, se não localizados, o cônjuge do devedor (art. 842, do CPC) e ainda o: a) coproprietário de bem indivisível; b) proprietário e titular de direito quando a penhora recair sobre bens gravados com direitos ou sobre esses próprios direitos, quais sejam: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, além de penhor, hipoteca, anticrese, alienação fiduciária, penhora anteriormente averbada; c) cessionário, promitente comprador ou vendedor, quando a promessa de cessão ou de compra ou de venda são registradas; d) União, Estado e Município, no caso de alienação de bem tombado (arts. 804 e 889, II a VIII, do CPC).

3. Aos participantes da hasta pública e partes na execução fiscal é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas.

Juiz de Fora/MG, 05 de outubro de 2026.

Keyla de Oliveira Toledo e Veiga
Juíza do Trabalho
2ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG