



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS
ATOrd 1002046-91.2016.5.02.0263
RECLAMANTE: LUIS CLAUDIO GROSMA
RECLAMADO: ENGIVER CONSTRUTORA E PAVIMENTADORA LTDA E
OUTROS (2)

Editais de Leilão Judicial Unificado

3ª Vara do Trabalho de Diadema/SP

Processo nº 1002046-91.2016.5.02.0263

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 14/07/2026, às 11:08 horas, através do portal da leiloeira Ricardo Lucas Granado da Silva - www.gradoleiloes.com.br serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: LUIS CLAUDIO GROSMA, CPF: 153.192.818-89, exequente, e ENGIVER CONSTRUTORA E PAVIMENTADORA LTDA, CNPJ: 49.362.007/0001-42; PAULO ROBERTO PEREIRA, CPF: 168.696.318-16; INTIBELLO CARLOS CHIMINAZZO, CPF: 258.540.978-34, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 17.898 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI/SP. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 23244.30.35.1039.00.000. DESCRIÇÃO: Um imóvel urbano, sem benfeitorias, designado pelo lote 22, do loteamento denominado PARQUE PRIMAVERA - GLEBA III, distrito, município de Carapicuíba, com a área de 2.029,00 metros quadrados, medindo 26,50 metros de frente para a Rua Cinco; 70,00 metros do lado direito, para quem da frente olha para o terreno, onde confronta com o lote 23; 83,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote 21, e 29,00 metros de fundos, onde confronta com o Sr. José Guardino ou sucessores, encerrando a área de 2.029,00 m2. Certificou o Oficial de Justiça (Id. bc9eb4f): "(...) trata-se o imóvel de uma residência localizada na Rua Nazaré Paulista, 19, Parque Primavera, Carapicuíba/SP; o imóvel tem área total de 2.029 metros quadrados; conforme averbação 06 da matrícula, consta área construída de 372 metros quadrados; informações cadastrais imobiliárias da Prefeitura do Município de Carapicuíba informa que a área construída é de 581 metros quadrados; informações obtidas na internet em anúncio de venda do imóvel objeto da penhora indicam área construída de 654 metros quadrados; o imóvel está localizado dentro do condomínio

(loteamento de acesso controlado) PARQUE PRIMAVERA; em razão de não ter tido acesso ao imóvel, a avaliação é realizada com base em elementos cadastrais do imóvel (matrícula e informações da Prefeitura do Município de Carapicuíba), pela visualização externa do bem, e em análise comparativa com imóveis já avaliados por este servidor no referido condomínio, e bem como em comparação com imóveis situados no condomínio e anunciados na internet; o terreno é em declive, sendo que a área construída fica acima do nível da rua; conforme consta da matrícula, a área construída trata-se de edificação antiga, que data de mais de 40 anos; fotos obtidas na internet em anúncio de venda do imóvel objeto de penhora e avaliação, demonstram que se trata de uma construção antiga; conforme experiência em avaliações realizadas em imóveis localizados no condomínio PARQUE PRIMAVERA, bem como em cotejo com imóveis localizados no mesmo condomínio e anunciados para venda em sítios eletrônicos, o valor de mercado dos bens é influenciado pelo tamanho do terreno, pela área construída, pelas comodidades (piscina, vagas de garagem, área de churrasqueira), pelo padrão da construção e pelo grau de conservação do bem; tratando-se de imóvel com área total de 2.029 metros quadrados, com área construída de 581 metros quadrados (tomado em consideração informações cadastrais municipais), com piscina e bastante área com vegetação, padrão de construção antigo e bem que aparenta regular estado de conservação (baseado nas condições externas e fotos obtidas em anúncios na internet) (...)". OBSERVAÇÕES: 1) HÁ INDISPONIBILIDADES. 2) Conforme despacho do Juízo da Execução (Id. 20df620): "Nos termos do art. 78 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho (Redação dada pelo ato nº 10/GCGJT, de 18/08/2016) deverá constar expressamente no edital de hasta pública que o arrematante adquire o bem livre de quaisquer ônus tributários, inclusive débitos de IPTU e IPVA, uma vez que se sub-rogam no preço das hastas (art. 130, parágrafo único do CTN). Ressalte-se que o processamento da hasta pública observará as redefinições estabelecidas pelo Provimento GP/CR nº 7, de 16 de dezembro de 2021, admitindo-se, inclusive, o parcelamento da arrematação e observado o disposto nos arts. 885 e 886 do CPC. Registre-se que fica o arrematante isento com relação aos débitos tributários incidentes sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens e direitos adquiridos judicialmente – por leilão judicial ou iniciativa particular, inscritos ou não na dívida ativa, ficando os entes públicos correspondentes sub-rogados no produto da arrematação nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, observando-se a ordem de preferência prioritária dos créditos trabalhistas de natureza alimentar". VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais).

Local dos bens: Rua Nazaré Paulista, 19, Parque Primavera,
Carapicuíba/SP

Total da avaliação: R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais)

Lance mínimo do leilão: 100%

Leiloeiro Oficial: Ricardo Lucas Granado da Silva

Comissão do Leiloeiro: 5%.

O leilão judicial será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica.

O **exercício do direito de preferência** deverá ser requerido junto ao leiloeiro, por e-mail: atendimento@granadoleiloes.com.br, com a antecedência de 48 horas ao leilão.

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

O arrematante interessado em adquirir o bem no leilão judicial em prestações, deverá ofertar lance diretamente no sítio do leiloeiro, com esta opção, atendendo às seguintes condições:

a) O lance ofertado para pagamento à vista sempre prevalecerá sobre os lances ofertados para pagamento parcelado de mesmo valor;

b) O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor;

c) Oferta de sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo restante, parcelado em até 30 (trinta) meses. As parcelas serão corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E) ou por outro que venha a substituí-lo.

d) Não serão aceitos parcelamentos com parcelas inferiores a R\$ 1.000,00 (mil reais).

e) 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.

f) 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 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.

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 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 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.

SAO PAULO/SP, 25 de março de 2026.

MI RAN KIM

Servidor



Documento assinado eletronicamente por MI RAN KIM, em 25/03/2026, às 18:45:18 - b6fd700
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2A REGIAO:03241738000139
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26032518422139600000451530616?instancia=1>
Número do processo: 1002046-91.2016.5.02.0263
Número do documento: 26032518422139600000451530616