Edital de Leilão Judicial Unificado

18ª Vara do Trabalho da Zona Sul de São Paulo/SP

Processo nº 1001718-23.2017.5.02.0718

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 15/07/2025, às 11:59 horas, através do portal do leiloeiro Mauro da Cruz - www.alienajud.com.br/ serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: PRISCILA APARECIDA SOUZA GOMES, CPF: 228.329.328-60, exequente, e REI DO PRETZEL EIRELI - EPP, CNPJ: 12.107.274/0001-63; JOSIANE SILVA BATISTA, CPF: 709.976.160-91, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 403.750 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. CONTRIBUINTE/INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº 087.087.0429-5. DESCRIÇÃO: SALA COMERCIAL N° 162, localizada no 16° Pavimento do empreendimento denominado HELBOR OFFICES SÃO PAULO II - TORRE SUL, situado à Avenida Adolfo Pinheiro, n° 1029, e Rua Nove de Julho, no 29° Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 44,860m² e a área comum de 27,721m²., perfazendo a área total de 72,581m²., correspondendo-lhe uma fração Ideal de 0,009098 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio. A área comum de 27,721m² é constituída de 21,667m² de área coberta e 6,054m² de área descoberta. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 7 na Matrícula nº 357.507, deste Serviço Registral. Certificou o Oficial de Justiça (Id. 83f87f7): "(...) o Conjunto comercial 162, se encontra ocupado, porém, sem expediente regular, tendo permanecido a maior parte do tempo fechado, e que, duas ou três vezes por mês, em média, alguma pessoa comparece ao local, permanece por algumas horas e depois vai embora. Não tem havido expediente regular com funcionário (s) trabalhando no local; (...) A empresa atualmente cadastrada no Conjunto 162, de acordo com o sistema de registro na recepção é a J. F. Gold, de Joseph Fadida. Não há interfone na sala e não havia registro de entrada de pessoas no local no momento e no dia da diligencia". OBSERVAÇÕES: 1) HÁ DÉBITOS DE IPTU (R$ 35.350,84 até 04/04/2024). 2) HÁ DÉBITOS CONDOMINIAIS (R$ 3.779,20 até 12/02/25). 3) HÁ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Saldo devedor: R$ 195.125,13 até 01/05/2024). 4) Os efeitos da arrematação no caso de hipoteca e alienação fiduciária, serão apreciados e decididos pelo(a) Juiz(a) Da Vara de origem, nos termos do art. 7º do Provimento GP/CR nº 07/2021. 5) HÁ OUTRA PENHORA. 6) HÁ INDISPONIBILIDADES. 7) Conforme despacho do Juízo da Execução (Id. 473d822): "Considerando que a hasta é forma de aquisição originária de propriedade, os débitos anteriores relativamente ao imóvel permanecerão com o devedor, salvo débitos condominiais e custas e emolumentos do cartório de registro do imóvel, sendo que o arrematante não responderá por quaisquer outros ônus, inclusive tributos em atraso. Aplica-se o artigo 130 do CTN, mediante o qual as dívidas anteriores sub-rogam-se no preço, devendo o Município providenciar a baixa de eventuais débitos por IPTU ou por outros tributos de sua competência sobre o imóvel e exigir o pagamento do atual proprietário. Nesse sentido, acolhe-se também o artigo 78 da Consolidação dos Provimentos

da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, com nova redação dada pelo Ato Nº 10/2016". VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R$ 426.170,00 (quatrocentos e vinte e seis mil e cento e setenta reais).

Local dos bens: Avenida Adolfo Pinheiro, nº 1029, conjunto nº 162, Santo Amaro, São Paulo/SP
Total da avaliação: R$ 426.170,00 (quatrocentos e vinte e seis mil e cento e setenta reais)
Lance mínimo do leilão: 80%
Leiloeiro Oficial: Mauro da Cruz
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: contato@alienajud.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 a 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.