PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 7ª REGIÃO
SECRETARIA DE EXECUÇÕES UNIFICADAS, PESQUISAS PATRIMONIAIS E EXPROPRIAÇÕES
CumSen 0000334-78.2023.5.07.0011
EXEQUENTE: JOSE MARIJESO GUERREIRO PEREIRA
EXECUTADO: INDUSTRIA DE BEBIDAS E CONDIMENTOS LORD LTDA E OUTROS (4)

CERTIDÃO/CONCLUSÃO

Nesta data, 23 de novembro de 2026 , eu, SERGIO ADRIANO BANHOS DE MENEZES, faço conclusos os presentes autos ao(à) Exmo(a). Sr.(a) Juiz(íza) do Trabalho desta Divisão.

DESPACHO

Inclua(m)-se em VENDA JUDICIAL **(Matrícula nº 5856 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Zona da Comarca de Fortaleza)**, nos termo do § 3º do Art. 888 da CLT o(s) bem(ns) penhorado(s) nestes autos, com início **21/01/2027 e termo final em 05/02/2027** . O valor da avaliação do bem é de R$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), lanço mínimo de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), com o incremento R$ 6.000,00 (seis mil reais) , nos termos do Artigo 1º da Portaria nº 3 /2018 da Divisão de Execuções Unificadas Leilões e Alienações Judiciais - DEULAJ.

Para este ato de venda pública, fica autorizada a atuação de todos os leiloeiros credenciados deste Regional, na forma estabelecida na Portaria 03 /2018 - DEULAJ que instituiu o Regime de Atuação Conjunta entre os leiloeiros credenciados. Deverão os Srs. Leiloeiros(as) Oficiais utilizarão dos meios de divulgação que entenderem pertinentes, nos termos do art. 207 da Consolidação dos Provimentos deste Regional, tudo para os fins de se resguardar a oferta pública.

O adquirente/arrematante assumirá integral responsabilidade pelas providências necessárias à sua desocupação, às suas expensas, após a aquisição.

Fica expressamente consignado que a Justiça do Trabalho, por meio deste Juízo e da SEUPPE, não assumirá qualquer responsabilidade pela retirada

de ocupantes, desocupação ou entrega do imóvel livre de pessoas e bens, tampouco promoverá medidas administrativas ou particulares para esse fim, cabendo exclusivamente ao adquirente adotar as providências cabíveis, inclusive judiciais, se necessárias.

A apresentação de proposta ou lance implicará plena ciência e aceitação dessas condições, não sendo admitida posterior alegação de desconhecimento da situação de ocupação do bem.

Ficam estabelecidos os seguintes critérios, segundo sejam os bens móveis ou imóveis.

1. Os bens a serem alienados poderão ser reunidos em lotes, desde que sugerido pelo leiloeiro e autorizado pelo Juiz Coordenador de Leilões;

2. Os lançadores poderão ser representados, desde que o representante seja habilitado por procuração com poderes específicos, sendo que no caso de pessoa jurídica, além desse instrumento procuratório, também deverão ser entregues cópia do contrato social e de eventuais alterações;

3. O leiloeiro deverá exigir, no momento da apresentação do lance pelo arrematante, ou representante da empresa arrematante, declaração, sob as penas da lei, de que não possui nenhum grau de parentesco com o leiloeiro, com o magistrado da unidade, à qual esteja vinculado o processo, tampouco com o Juiz Coordenador da SEUPPE, a fim de preservar a moralidade administrativa.

4. Estão impedidas de participar da Alienação Judicial as pessoas físicas e jurídicas que deixaram de cumprir suas obrigações em leilões anteriores, além daquelas definidas em lei;

5. Ficam fixados como percentuais mínimos a serem considerados como preço não-vil para lanços relativos ao bem inserto nesta Venda o seguinte:

50,00% (cinquenta por cento do valor da avaliação);

6- Na forma do parágrafo único do Art. 2º da Portaria nº 001 /2014, publicada no DEJT nº 1330, de 17.03.2014, o valor acima poderá ser alterado a critério do Juiz Coordenador dos Leilões, levando-se em consideração o montante do crédito a ser garantido através do leilão (alienação), e ainda as dificuldades encontradas para alienação dos bens ao longo da fase expropriatória;

7- Aceito o lanço, o adquirente terá o prazo de 05(cinco) dias, para efetivação e comprovação do depósito referente ao sinal/lanço, além do

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE BRAGA BARRETO, em 23/11/2026, às 09:37:15 - 5f9cc94

pagamento da comissão devida ao leiloeiro, a contar da ciência do despacho, a cargo do Sr. leiloeiro. Decorrido o prazo sem a ocorrência do depósito, será considerada vencedora a segunda proposta mais vantajosa, caso tenha sido apresentada, sem prejuízo das sanções impostas ao proponente remisso;

8- As propostas que contemplem pagamentos parcelados devem obedecer aos seguintes parâmetros, ora fixados com amparo no art. 895, e seus parágrafos, do CPC/2015:

8.1 A proposta de aquisição do bem observar-se-á valor considerando não vil, já estabelecido como preço mínimo no presente despacho;

8.2 Pagamento de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) à vista;

8.3 Juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês, mais TR (Taxa Referencial) média mensal dos doze meses anteriores à alienação, para as propostas de até 12 (doze) meses, no tocante aos bens imóveis;

8.4 Juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês, mais IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) média mensal dos doze meses anteriores à alienação, para as propostas de parcelamentos superiores a 12 (doze) meses, relativamente aos bens imóveis, sempre observado o limite de 30 (trinta) meses;

8.5 Garantia de pagamento, observado o valor da aquisição, através de hipoteca judicial incidente sobre o próprio imóvel adquirido;

8.6 Multa por atraso na quitação de qualquer das prestações, no importe de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas;

8.7 O inadimplemento da alienação autoriza o exequente a pedir a resolução da alienação ou promover, em face do adquirente, a execução do valor devido,devendo ambos os pleitos serem formulados nos autos da execução em que se deu a venda;

8.8 As parcelas serão depositadas na mesma conta judicial que acolheu o sinal referido no item 8.2, em parcelas mensais não superiores a 30 (trinta), em datas de pagamento a serem definidas pelo Juiz Coordenador de Leilões;

8.9 - As propostas apresentadas seguirão as seguintes condições /regras:

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE BRAGA BARRETO, em 23/11/2026, às 09:37:15 - 5f9cc94

8.10 - As propostas sempre deverão seguir uma ordem crescente de lances, respeitando o mínimo estabelecido como incremento;

8.10.1 - Se a proposta que estiver liderando a disputa for parcelada, a proposta seguinte poderá ser a vista, e no mínimo no mesmo valor da proposta parcelada ou deverá ser igual a anterior, se parcelada, acrescida do incremento, e no máximo com o mesmo número de parcelas;

8.10.2 - Se a proposta que estiver liderando a disputa for à vista, a proposta seguinte prevalecerá sobre a anterior se for à vista e desde que respeitado o incremento ou parcelada, respeitado o percentual de 20% e, no máximo, em 10 vezes;

8.11 NÃO SERÃO ACEITAS PROPOSTAS PARCELADAS PARA OS BENS MÓVEIS (VEÍCULOS E DIVERSOS);

9. Constituirá remuneração do leiloeiro:

I - comissão de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a cargo do arrematante;

II - comissão diária de 0,1% (um décimo por cento) do valor de avaliação, pela guarda e conservação dos bens, na forma do art. 789-A, VIII, da CLT, com a redação dada pela Lei nº 10.537/2002, até o limite de 5% do valor da referida avaliação;

10. Não é devida comissão ao leiloeiro na hipótese de anulada a arrematação ou se negativo o resultado da Alienação Judicial;

11. Se anulada a alienação, o leiloeiro devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão em até 10 (dez) dias depois de recebida a comunicação do Juiz Coordenador de Leilões;

12. É devida indenização ao leiloeiro, para ressarcimento das despesas realizadas, na razão de 2% (dois por cento), distribuída entre os leiloeiros credenciados, a cargo do executado, calculada com base no valor do acordo firmado ou da remição, se a ocorrência de quaisquer dessas hipóteses de extinção da obrigação se der após o presente despacho e antes da alienação, desde que os leiloeiros tenham providenciado a ampla divulgação do ato. Devem os Juízos da Execução velar pelo pagamento do referido percentual por ocasião do acordo ou da remição;

13. No caso de alienação de bens imóveis, as dívidas relativas a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse da coisa, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou as

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE BRAGA BARRETO, em 23/11/2026, às 09:37:15 - 5f9cc94

contribuições de melhoria, não serão transferidos aos arrematantes, sub-rogando-se no preço da alienação;

14. Também não será transferido ao arrematante eventual ônus relativo à hipoteca sobre o bem imóvel, conforme art. 1.499, VI, do Código Civil;

15. Não estão incluídos no rol das dívidas mencionadas no item 19, as quais ficarão a cargo do adquirente:

I - as eventuais despesas de condomínio e outras obrigações civis referentes ao imóvel, tais como foro e laudêmio, etc.;

II - as despesas cartorárias de transferência e desmembramento, bem como o Imposto de Transferência de Bens Imóveis - ITBI;

III - os débitos de INSS constituídos em razão da construção ou reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados do Registro de Imóveis competente;

IV - as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da Legislação Ambiental;

V - demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros,incluindo débitos relativos à regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, conforme o caso;

15. Se o imóvel for alienado durante a locação, o arrematante poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel. A denúncia deverá ser exercida no prazo de noventa dias contado do registro da venda, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação, tudo nos termos do art. 8º, caput e §2º, da Lei 8.245\91;

16. Sendo a alienação judicial modo originário de aquisição de propriedade não cabe alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos arrematantes/adquirentes verificarem com antecedência o estado de conservação, situação de posse e especificações do bem;

16.1.*Caberá exclusivamente ao arrematante/adquirente promover, às suas expensas e sob sua inteira responsabilidade, todas as providências administrativas, técnicas e judiciais eventualmente necessárias à regularização dessas construções e benfeitorias, incluindo a obtenção de alvarás, licenças, habite-se, certidões, averbações, retificações registrais e demais atos exigidos pelos órgãos*

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE BRAGA BARRETO, em 23/11/2026, às 09:37:15 - 5f9cc94

públicos e pelo Registro de Imóveis, não podendo pleitear abatimento do preço, indenização, desfazimento da arrematação ou qualquer espécie de ressarcimento em razão da existência de edificações ou benfeitorias não averbadas.A presente cláusula fundamenta-se no princípio da concentração dos atos registrais e da publicidade registral, previsto na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), especialmente quanto aos atos sujeitos a registro e averbação, bem como no disposto nos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil, que estabelecem que os direitos reais sobre imóveis se constituem e se transmitem mediante o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Fundamenta-se, ainda, no princípio da boa-fé objetiva e da força obrigatória dos contratos (arts. 113, 421 e 422 do Código Civil), além das regras aplicáveis à alienação de bens no estado em que se encontram ("ad corpus"), respondendo o adquirente pelas providências de regularização não expressamente assumidas pelo alienante.

16.2 O adquirente/arrematante ficará responsável pelo pagamento dos emolumentos e despesas cartorárias decorrentes do cancelamento das indisponibilidades e demais constrições incidentes sobre o imóvel, oriundas de processos diversos destes autos, inclusive aquelas registradas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), nos termos do art. 320-G do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, introduzido pelo Provimento CNJ nº 188/2024, ressalvadas as hipóteses legais de gratuidade ou isenção. O cancelamento dependerá de ordem da autoridade judicial competente, não cabendo ao adquirente determinar sua baixa diretamente.

17. O Comprador deverá se certificar previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal) ao imóvel adquirido, especialmente no tocante a legislação de preservação ambiental, não podendo alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem;

18. Nos termos do art. 1345 do Código Civil, o adquirente de unidade autônoma de um condomínio responde pelos débitos condominiais contraídos pelo antigo proprietário, inclusive multas e juros moratórios, por força da natureza propter rem das obrigações oriundas do direito de propriedade;

19. É de inteira responsabilidade do interessado verificar, antecipadamente, junto ao síndico ou empresa administradora, acerca de eventuais dívidas de condomínio incidente sobre o imóvel que deseja adquirir;

20. No caso de arrematação/alienação de veículos automotores (automóveis, motocicletas, embarcações, aeronaves e similares), os impostos sobre a propriedade da coisa não serão transferidos ao arrematante/adquirente, sub-rogando-

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE BRAGA BARRETO, em 23/11/2026, às 09:37:15 - 5f9cc94

se no preço da alienação. Também não serão transferidas ao adquirente as dívidas referentes a multas pendentes, que são de responsabilidade pessoal do proprietário anterior;

20.1. Não estão incluídas no rol das dívidas mencionadas neste item as despesas de transferência, inclusive de natureza tributária;

20.2. O veículo automotor (automóveis, motocicletas, embarcações, aeronaves e similares) será entregue ao arrematante no estado em que se encontrar à época da alienação;

20.3. O prazo para levantamento de gravames porventura existentes sobre o veículo automotor arrematado dependerá de resposta dos órgãos impositores a comunicação expedida pelo Juiz Coordenador de Leilões para seu levantamento;

21. Compete ao interessado no bem(veículo), eventual pesquisa de débito junto aos diversos órgãos;

22. 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 aos consertos e reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transporte daqueles alienados;

23-Qualquer dúvida e/ou divergência na identificação/descrição do bem, ou bens, deverá ser dirimida diretamente com o leiloeiro antes ou durante a Alienação;

24-A(s) foto(s) que ilustra(m) a descrição do(s) bem(ns) constrito (s) não reflete(m) necessariamente o(s) seu(s) estado(s) atual(is) de conservação;

25. Serão admitidas as propostas apresentadas pessoalmente, nas sedes dos leiloeiros, bem como aquelas enviadas, exclusivamente por meio eletrônico, aos endereços eletrônicos disponibilizados pelos leiloeiros credenciados, até às 17h do último dia do prazo da venda judicial, observado o disposto no art. 3º e seus incisos , da Portaria 03/2018 da DEULAJ.

26. Não serão conhecidas propostas apresentadas após o prazo acima estipulado, exceto no caso de procedimento frustrado, caso em que poderá o Juiz Coordenador iniciar novo prazo de VENDA JUDICIAL;

27. Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidades previstas em lei, serão aceitas reclamações e/ou desistências dos arrematantes /adjudicantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Despacho, para

PJe Documento assinado eletronicamente por ANDRE BRAGA BARRETO, em 23/11/2026, às 09:37:15 - 5f9cc94

eximirem-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal na forma dos artigos 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro ("Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagem(ns), e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa");

28. No mais, serão aplicadas as disposições constantes da Portaria 03/2018 da Deulaj.

Dê -se ciência deste despacho AOS INTERESSADOS E AOS LEILOEIROS, ENVIANDO A ESTES, AS ESPECIFICAÇÕES DE TODOS OS BEM(ENS) LEVADO (S) À ALIENAÇÃO, COMO TAMBÉM AO OCUPANTE DO IMÓVEL, NOS CASOS PERTINENTES. CASO NÃO SEJAM ENCONTRADOS OS INTERESSADOS NOTIFICADOS POR CARTA, FAÇA-SE POR MANDADO, SENDO INEXITOSO, POR EDITAL, CONFORME LEGISLAÇÃO VIGENTE.

Cumpra-se

FORTALEZA/CE, 23 de novembro de 2026.

ANDRE BRAGA BARRETO

Juiz do Trabalho Titular

Documento assinado eletronicamente por ANDRE BRAGA BARRETO, em 23/11/2026, às 09:37:15 - 5f9cc94
https://pje.trt7.jus.br/pjekz/validacao/26112308394051100000053578496?instancia=1
Número do processo: 0000334-78.2023.5.07.0011
Número do documento: 26112308394051100000053578496