



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO
4ª VARA DO TRABALHO DE NOVO HAMBURGO
ATOrd 0013200-63.2004.5.04.0304
RECLAMANTE: DANIEL ROGERIO DA SILVA OLIVEIRA
RECLAMADO: CURTUME SANDER SA E OUTROS (1)

JUÍZO AUXILIAR DA EXECUÇÃO

DIVISÃO DE HASTAS PÚBLICAS E ALIENAÇÕES POR INICIATIVA PARTICULAR

Vistos etc.

Os autos foram remetidos a este Juízo Auxiliar da Execução (JAE) para alienação judicial por leilão público do bem descrito abaixo.

RETIFICAÇÃO DE AUTO DE PENHORA E NOVO VALOR DE AVALIAÇÃO

Processo ATOrd 0013200-63.2004.5.04.0304, em que são partes AUTOR: DANIEL ROGERIO DA SILVA OLIVEIRA, RÉU: CURTUME SANDER SA E OUTROS (1), do imóvel de matrícula nº 1933, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo-RS, a seguir descrito:

 **CERTIDÃO**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Novo Hamburgo-RS
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Clair Saretta Brenner - Oficial

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 09/683.2.0001933-49

2410	8151	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS.	DATA
		Novo Hamburgo, 01 de Junho de 1976	1	1973

MATRÍCULA Nº 1933.
IMÓVEL: Uma área de terras com 1.727,2848q2, medindo 55,60m de largura na frente ao norte para a Rua Chapecó, frente esta, distante mais ou menos 61,96m da esquina da Rua Engenheiro Jorge Schury ao oeste, 17,80m nos fundos ao sul onde entesta em propriedade dos herdeiros de José Becker, 45,90m de comprimento ao oeste em linha levemente inclinada à leste onde divide-se em propriedade de Oscar Becker, o lado leste é irregular, que partindo da frente norte mede 26,60m até encontrar uma linha reta quebrada na direção oeste - de mais 22,80m seguindo daí direção primitiva até encontrar a divisa dos fundos com mais 25,40m sendo que estes são todos levemente inclinados para o oeste e dividem-se em propriedade de Walter Blüchel, situado no Bairro São José.
PROPRIETÁRIA: Curtume Sander S/A. - Indústria e Comércio, com sede nesta cidade, à Rua Engenheiro Jorge Schury, nº1.657 inscrita no CGC/RJ sob nº 91.666.941/0001-14.
PROCEDÊNCIA: Transcrição nº 37.504 do livro 3-AF. 6 30-7

JUSTIFICATIVA

Consta no auto de penhora que o imóvel de matrícula nº 1.933 possui duas frentes: uma para a Rua Chapecó, nº 61, e outra para a RS-239, por rua lateral. De fato, o imóvel aparenta ter frente para a RS-239; entretanto, em cumprimento de mandado diverso, constatei que existe outro terreno com frente para a RS-239, o qual confronta nos fundos com o imóvel de matrícula nº 1.933, embora ambos aparentem constituir uma única área.

O referido imóvel, registrado sob a matrícula nº 22.412, possui área real de 123,03 m², é plano, sem declividade, com frente para a RS-239. Trata-se de terreno de pouca profundidade, com possibilidade de edificação sujeita a limitações em razão da metragem. Parte da área encontra-se murada e sem acesso direto, aparentando estar anexada ao prédio situado nos fundos, cuja entrada principal se dá pela Rua Chapecó, nº 61.

Auto penhora no ID. e593b7d.

Na forma do art. 881 do CPC e do art. 57 do Provimento Conjunto GP/GCR/TRT4 nº 05/2025, defiro a alienação judicial por leilão público do bem descrito acima, a ser conduzida pela Divisão de Hastas Públicas e Alienações por Iniciativa Particular (DHPAPIP), conforme condições estipuladas abaixo.

a) Leiloeiro(a) público(a) nomeado(a)

Em conformidade com o art. 14 do Provimento Conjunto GP/GCR /TRT4 nº 05/2025, foi sorteado para a realização do leilão o leiloeiro(a) público(a) JOSÉ LÁZARO RIBEIRO MENEZES, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande

do Sul sob o nº 183/2003, com endereço profissional na rua Rua Barão do Triunfo, 1880, Bairro Nossa Sra. de Fátima - CEP 97010-070, Santa Maria, RS, telefone (55) 9 9972-0707 e e-mail lazaromenezes@mercadoleiloes.com.br.

Os atos do sorteio e nomeação estão no PROAD nº 939/2026, disponível para consulta dos interessados.

b) Modalidades do leilão

Será realizado simultaneamente na modalidade presencial, com apresentação verbal ou gestual dos lances, e na modalidade eletrônica, com captação dos lances através do sítio de internet do(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a).

O pregão para recepção de lances na modalidade eletrônica ficará aberto por, no mínimo, 20 (vinte) dias úteis, reservando-se o último dia do período designado para a realização do ato público presencial do leilão, ocasião em que poderão ser ofertados lances tanto na modalidade presencial quanto eletrônica.

No ato público presencial do leilão, os bens serão anunciados individualmente, identificando-se a unidade judiciária de origem, o número do processo judicial e as partes, bem como descrevendo-se o bem penhorado, o valor da avaliação e do lance mínimo, as condições e restrições à arrematação, gravames e ônus incidentes sobre o bem.

Todo o procedimento do leilão deverá ser gravado em arquivos eletrônicos e de multimídia, com capacidade para armazenamento de som, dados e imagens.

c) Local, data e hora do ato público presencial do leilão

Serão informados pelo(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a) quando da publicação e juntada aos autos do edital de leilão.

d) Participação no leilão e impedimentos

Os(as) interessados(as) em participar do leilão na sua modalidade eletrônica deverão realizar cadastro prévio junto ao(à) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a), na forma prevista nos arts. 73 e 74 do Provimento Conjunto GP.GCR. TRT4 nº 05, de 15 de setembro de 2025.

O cadastro prévio e a arrematação na modalidade eletrônica outorgam poderes de pleno direito ao(a) leiloeiro(a) para assinar o auto de arrematação.

Os(as) interessados(as) em participar do leilão na sua modalidade presencial ficam dispensados de realizar cadastro prévio junto ao(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a), bastando comparecer ao certame portando os documentos referidos nos incisos III, IV, V, VI e VII do § 3º do artigo 73 do Provimento Conjunto GP.GCR.TRT4 nº 05, de 15 de setembro de 2025.

Estão impedidas de participar do leilão as pessoas naturais e jurídicas com vedação legal para tanto, as elencadas no art. 41 do Provimento Conjunto GP.GCR.TRT4 nº 05, de 15 de setembro de 2025, e as constantes no cadastro de lançadores impedidos da Corregedoria do TRT da 4ª Região.

Ao ofertar o lance eletrônico ou presencial, o(a) licitante deverá declarar que não é cônjuge ou companheiro(a), ascendente ou descendente do(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a) ou de magistrados(as) da Justiça do Trabalho da 4ª Região, tampouco parente consanguíneo ou afim, em linha reta ou colateral, até o terceiro grau, do(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a), do(a) Juiz(a) Auxiliar de Execução ou do(a) Juiz(a) originário(a) da execução na qual penhorado o bem objeto da alienação.

e) Comissão do(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a)

A comissão do(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a) será de 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não inclusa no valor do lance, e deverá ser paga pelo(a) arrematante mediante depósito em conta bancária judicial vinculada ao processo.

A comissão será paga ao(à) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a) pelo **juízo de origem**, após o encerramento da atuação deste Juízo Auxiliar da Execução (JAE).

Não será devida a comissão ao(à) leiloeiro(a) na hipótese de anulada a arrematação sem culpa do(a) arrematante ou se negativo o resultado do leilão.

Havendo acordo ou remissão após a publicação do edital e antes do leilão, com suspensão ou cancelamento deste, o(a) leiloeiro(a) fará jus à comissão de 01% (um por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo(a) executado(a).

Havendo acordo ou remição após a realização da alienação judicial, o(a) leiloeiro(a) fará jus à integralidade da comissão, a ser paga pelo(a) executado(a).

f) Despesas com publicação do edital

As despesas com a publicação do edital do leilão público unificado em jornal de ampla circulação regional deverão ser comprovadas nos autos pelo(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a), no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias úteis após a realização do ato público, sob pena de perda do direito ao ressarcimento.

Regularmente comprovadas, as despesas serão ressarcidas ao (à) leiloeiro(a), em valores rateados, em partes iguais, entre todos(as) os(as) executados (as) dos processos cujos bens penhorados foram submetidos ao leilão público unificado.

As despesas com publicação de edital serão pagas pelo **juízo de origem** ao(à) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a), após o encerramento da atuação deste Juízo Auxiliar da Execução (JAE), observada a ordem de privilégios legais.

g) Autorização para vistoria e exibição dos bens

O(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a) fica, por este despacho, autorizado(a) a vistoriar os bens móveis e imóveis e exibi-los aos(às) interessados(as), em dias e horários comerciais, mediante prévia combinação com os(as) depositários (as).

Ficam, por este despacho, autorizados registros fotográficos e gravações de vídeo por parte do(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a), para fins de divulgação dos bens levados a leilão.

É vedado aos(às) depositários(as), proprietários(as) ou possuidores(as) dos bens criarem qualquer tipo de embaraço, obstáculo ou dificuldade à vistoria e exibição dos bens levados a leilão, sob pena de incorrerem em infração ao art. 77, inciso IV, do CPC, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

h) Preço mínimo para alienação

O bem foi avaliado em R\$ 2.500.000,00 na data de 11/08/2025 (ID. e593b7d) e o preço mínimo para alienação será de 50% do valor da avaliação, como fixado pelo Juízo de origem no ID. 0c5765b.

Os bens serão apregoados pelo lance mínimo para pagamento à vista.

Nos bens gravados por contrato de alienação fiduciária, o saldo devedor do contrato será considerado parte integrante do lance.

São de responsabilidade do(a) arrematante as providências e despesas com a quitação, junto ao credor fiduciário, das parcelas que compõem o saldo devedor do contrato de alienação fiduciária.

i) Pagamento do lance vencedor

Uma vez declarado o lance vencedor, o(a) arrematante deverá depositar, até o término do leilão, em conta bancária judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do total do lance ofertado, devendo o saldo remanescente, acrescido da comissão do(a) leiloeiro(a), ser depositado na mesma conta judicial até o primeiro dia útil subsequente.

A Guia de depósito judicial poderá ser emitida pelo(a) arrematante, com eventual auxílio do(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a), por meio dos sistemas SIF, da Caixa Econômica Federal, ou SISCONDJ, do Banco do Brasil, disponíveis no sítio eletrônico do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, no endereço <https://www.trt4.jus.br/portais/trt4/depositos-judiciais>.

A não realização de quaisquer dos depósitos pelo(a) arrematante nos prazos acima implicará em desistência imotivada da arrematação e acarretará a aplicação de multa de 10% (dez por cento) do lance, a ser executada pelo juízo de origem, e a perda de valores eventualmente pagos, além da sua inscrição no cadastro de lançadores impedidos da Corregedoria do TRT da 4ª Região.

Os valores serão pagos aos(às) credores(as) pelo **juízo de origem**, após o encerramento da atuação deste Juízo Auxiliar da Execução (JAE), observada a ordem de privilégios legais.

j) Credor(a) arrematante

O(A) credor(a) único(a) que não tiver adjudicado o bem perante o juízo de origem da execução antes da publicação deste Edital poderá adquiri-los no leilão utilizando o seu crédito no processo, mas na condição de arrematante, tendo preferência na hipótese de igualar o maior lance.

O(A) credor(a) arrematante responde pela comissão ao(à) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a) e não poderá utilizar, para o pagamento de tal comissão, o seu crédito no processo.

Caso o valor do lance seja superior ao do crédito do(a) credor(a) arrematante, a ele(a) caberá depositar a diferença em 03 (três) dias contados do leilão, sob pena de se tornar sem efeito a arrematação ou, então, em havendo licitantes concorrentes, de se atribuí-la ao que tiver ofertado o maior lance válido.

k) Propostas e alienações a prazo

Tratando-se de bens imóveis e bens móveis considerados de valor relevante, os(as) interessados(as) em adquiri-los em valor ou condições diversas daquelas previstas no edital poderão apresentar propostas por ocasião do início do leilão.

Considera-se de valor relevante o bem móvel cuja avaliação seja igual ou superior ao dobro do montante fixado a título de depósito recursal para a interposição de recurso de revista, vigente na data do leilão.

As propostas deverão ser apresentadas por escrito para o(a) leiloeiro(a) com identificação civil do(a) proponente e declaração de que ele(a) não integra o rol de pessoas impedidas de apresentar propostas.

As propostas deverão conter as condições de pagamento e parcelamento do valor proposto e, se for o caso, as garantias a serem apresentadas, na forma do art. 63 do Provimento Conjunto GP.GCR.TRT4 nº 05, de 15 de setembro de 2025.

As propostas a prazo somente serão válidas com a oferta de entrada de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta e de saldo em, no máximo 30 (trinta) parcelas mensais, corrigidas pela variação positiva da SELIC.

Será devida comissão ao(à) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a) 05% (cinco por cento) sobre o valor da proposta, caso a mesma seja homologada, a cargo do(a) proponente.

O recebimento de proposta pelo(a) leiloeiro(a) não suspenderá o leilão.

As propostas eventualmente recebidas somente serão apresentadas nestes autos pelo(a) leiloeiro(a) se não houver lances à vista, na medida em que estes sempre preferirão àquelas.

Compete ao(à) Juiz(a) Auxiliar de Execução aferir as propostas, podendo homologá-las ou recusá-las.

Havendo concorrência de mais de uma proposta, se forem em diferentes condições, o(a) Juiz(a) Auxiliar de Execução decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor; se forem em iguais condições, prevalecerá a formulada em primeiro lugar.

Aceita a proposta pelo Juiz(a) Auxiliar de Execução, o(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a) será intimado a emitir o auto de arrematação e comunicar o(a) arrematante a depositar, em conta judicial vinculada ao processo, no primeiro dia útil seguinte a sua ciência, o valor correspondente à entrada da proposta ofertada, acrescido da comissão do(a) leiloeiro(a) público(a).

Sendo parcelada a proposta, as parcelas vencerão nos meses seguintes no mesmo dia do depósito do valor da entrada, ou primeiro dia útil subsequente.

A não realização de quaisquer dos depósitos pelo(a) arrematante nos prazos acima implicará em desistência imotivada da arrematação e acarretará a aplicação de multa de 10% (dez por cento) do saldo devedor, a ser executada pelo juízo de origem, e a perda de valores eventualmente pagos, além da sua inscrição no cadastro de lançadores impedidos da Corregedoria do TRT da 4ª Região.

Nas alienações a prazo, o controle da pontualidade dos pagamentos das parcelas subsequentes à entrada, assim como a aplicação das penalidades previstas acima, caberá ao **juízo de origem**, na forma do art. 53, § 4º, do Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do TRT da 4ª Região.

1) Débitos e pendências sobre os bens leiloados

Eventuais débitos pendentes sobre os bens leiloados, inclusive obrigações de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço da arrematação (Tema nº 1.134 do STJ) e serão eventual e posteriormente quitados pelo **juízo de origem** segundo a natureza dos créditos e a sua ordem de preferência legal.

São de responsabilidade do(a) arrematante as providências e despesas com:

I - retirada e transporte dos bens móveis do local onde se encontram;

II - impostos, taxas e contribuições de melhoria sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens móveis e imóveis do ano em curso, entendido este como o que recair na data da emissão da ordem de entrega ou da expedição de carta de arrematação;

III - impostos, taxas e emolumentos sobre a transmissão de propriedade de bens móveis e imóveis, incluindo, mas não se limitando a vistorias, alvarás, certidões, escrituras, registros e laudêmos;

IV - quitação, junto ao credor fiduciário, das parcelas que compõem o saldo devedor do contrato de alienação fiduciária de bens móveis e imóveis.

Não são responsabilidade do(a) arrematante as despesas com:

I - impostos, taxas e contribuições de melhoria sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens móveis e imóveis dos anos anteriores ao ano em curso, entendido este como o que recair na data da emissão da ordem de entrega ou da expedição de carta de arrematação;

II - multas de trânsito sobre veículos cometidas antes da emissão de ordem de entrega;

III - encargos condominiais vencidos antes da expedição de carta de arrematação;

IV - tarifas de gás encanado, energia elétrica, água e esgoto vencidas antes da expedição de carta de arrematação;

V - hipotecas sobre os imóveis;

Na arrematação de bem imóvel locado, o(a) arrematante, poderá, querendo, denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a

desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação, devidamente averbada na matrícula.

O prazo para a denúncia se inicia na data do registro, presumindo-se, após ele, a concordância na manutenção da locação.

m) Demais condições do leilão

Os(As) interessados(as) não poderão alegar desconhecimento das condições do leilão, dos encargos incidentes sobre os bens, das condições, dos prazos de pagamento e das despesas decorrentes da arrematação.

Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, sendo ônus dos(as) interessados(as) verificar a sua situação de posse, os seus ônus e encargos e as suas especificações.

As fotografias que eventualmente ilustrarem a descrição dos bens não refletirão necessariamente o seu estado atual de conservação.

Qualquer dúvida ou divergência na identificação ou descrição dos bens deverá ser dirimida pelos(as) interessados(as) no ato do leilão.

É originária a aquisição de propriedade dos bens arrematados em leilão judicial, não cabendo evicção.

n) Encerramento do leilão

Encerrado o leilão, do bem arrematado será lavrado auto de arrematação pelo(a) leiloeiro(a) público(a) e subscrito pelo(a) arrematante, enquanto que, do bem que não logrou lance mínimo será emitido, também pelo(a) leiloeiro(a), termo de arrematação sem licitante.

Esses documentos serão juntados aos autos pelo(a) leiloeiro(a) em até 02 (dois) dias após o encerramento do leilão.

Após, os autos virão conclusos ao Juiz(a) Auxiliar de Execução para apreciação e eventual homologação, na forma do art. 903 do CPC, com vistas às partes por 10 (dez) dias.

A ordem de entrega dos bens móveis ou a carta de arrematação dos bens imóveis, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida pelo

(a) Juiz(a) Auxiliar de Execução depois do decurso do prazo acima e depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo(a) arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do(a) leiloeiro(a).

o) Publicação do edital

O(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a) terá o prazo de até 20 (vinte) dias úteis, contados da intimação deste despacho, para confeccionar e publicar o edital de leilão, juntando imediatamente cópia aos autos, sob pena de destituição.

A confecção do edital de leilão é de responsabilidade do(a) leiloeiro(a) público(a) nomeado(a) e deverá conter os elementos mínimos do art. 70 do Provimento Conjunto GP.GCR.TRT4 nº 05, de 15 de setembro de 2025.

A publicação do edital de leilão deverá ocorrer, pelo menos, 05 (cinco) dias antes da data marcada para o início da recepção de lances em meio eletrônico do leilão.

O edital será publicado no sítio eletrônico do(a) leiloeiro(a), em seção específica do sítio eletrônico do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região e, pelo menos uma vez, em jornal impresso de grande circulação regional.

A publicação em jornal impresso de grande circulação regional poderá ser feita pelo(a) leiloeiro(a) na forma de resumo.

Uma vez publicado, o edital deverá ser afixado, em local de destaque, no Fórum do Juízo Auxiliar da Execução (JAE) e nos Fóruns dos **juízos de origem**, onde tramitam os processos correspondentes aos bens e direitos submetidos ao leilão unificado.

Caso as partes, por qualquer motivo, não venham a ser intimadas da data do leilão, ficam cientes pela publicação do edital na imprensa, bem como pela sua fixação no Fórum do Juízo Auxiliar da Execução (JAE) e nos Fóruns dos juízos de origem.

Entre a publicação do edital e a data do ato público presencial do leilão não poderão mediar mais que 40 (quarenta) dias úteis, sob pena de destituição do(a) leiloeiro.

p) Intimações após a publicação do edital

Após a publicação do edital, com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o início da recepção de lances em meio eletrônico do leilão, a Divisão de Hastas Públicas e Alienações por Iniciativa Particular (DHPAPIP) procederá na intimação dos terceiros arrolados no art. 889 do CPC, quando for o caso.

Intimem-se partes e leiloeiro(a) público(a) nomeado(a) deste despacho.

NOVO HAMBURGO/RS, 02 de junho de 2026.

MARCELO CAON PEREIRA

Juiz Coordenador do JAE



Documento assinado eletronicamente por MARCELO CAON PEREIRA, em 02/06/2026, às 18:47:08 - bc2437a
<https://pje.trt4.jus.br/pjekz/validacao/26060215302054900000189648346?instancia=1>
Número do processo: 0013200-63.2004.5.04.0304
Número do documento: 26060215302054900000189648346