PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 7ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE SOBRAL
ATOrd 0001703-36.2017.5.07.0038
RECLAMANTE: JOAO PAULO MOURA GUIMARAES
RECLAMADO: JEBC EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA E OUTROS (4)

CERTIDÃO

Certifico, para os devidos fins, que, conforme manifestação do leiloeiro, o leilão judicial dos bens penhorados foi infrutífero.

Nesta data, 16 de outubro de 2026, eu, CARLOS REGIS ROCHA DOS SANTOS, faço conclusos os presentes autos ao(à) Exmo(a). Sr.(ª) Juiz(íza) do Trabalho desta Vara.

DESPACHO

Vistos, etc.

Considerando a ata negativa do 1º e do 2º Leilão Judicial Unificado (Id 1b8ba16), em que não houve licitantes para os bens penhorados nestes autos, e com fundamento no art. 880 do CPC e no art. 888, § 3º, da CLT, determino:

Inclua-se em ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR os bens penhorados nestes autos, a seguir descritos, a contar da data de notificação do Sr. Leiloeiro Oficial FRANCISCO JONNATHAN SANTOS FREITAS (JUCEC nº 026/2016), com termo final de 03 (três) meses após a ciência do leiloeiro. O valor da avaliação, o lanço mínimo e o incremento admitidos para sua aquisição são aqueles constantes do **EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO UNIFICADO DE 21 DE MAIO DE 2026** (Id 120b868), observado o item 4 deste despacho.

BENS: salas comerciais do Edifício "Dr. João Evangelista Business Center" (JEBC), situado na Avenida Senador José Ermírio de Moraes, nº 06, bairro Padre Ibiapina, Sobral/CE, edificado sobre o terreno objeto da matrícula-mãe nº 4.643 do Cartório de Registro de Imóveis do 6º Ofício (3ª Zona) de Sobral/CE, recaindo a penhora sobre as frações ideais vinculadas às respectivas unidades autônomas (R-4 e AV-18 da matrícula), a serem ofertadas em lotes individuais, a saber:

PJe Documento assinado eletronicamente por LUCIVALDO MUNIZ FEITOSA, em 19/10/2026, às 14:46:14 - 4c11d0c

LOTE 01: 01 (uma) sala comercial de número 503, com área de 34,38m², avaliada em R$ 206.000,00 (duzentos e seis mil reais), em 14 de maio de 2024, com lance mínimo de R$ 144.200,00 (cento e quarenta e quatro mil e duzentos reais);

LOTE 02: 01 (uma) sala comercial de número 907, com área de 34,38m², avaliada em R$ 206.000,00 (duzentos e seis mil reais), em 14 de maio de 2024, com lance mínimo de R$ 144.200,00 (cento e quarenta e quatro mil e duzentos reais);

LOTE 03: 01 (uma) sala comercial de número 913, com área de 34,38m², avaliada em R$ 206.000,00 (duzentos e seis mil reais), em 14 de maio de 2024, com lance mínimo de R$ 144.200,00 (cento e quarenta e quatro mil e duzentos reais);

LOTE 04: 01 (uma) sala comercial de número 1203, com área de 34,38m², avaliada em R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), em 14 de maio de 2024, com lance mínimo de R$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais);

LOTE 05: 01 (uma) sala comercial de número 1307, com área de 34,38m², avaliada em R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), em 14 de maio de 2024, com lance mínimo de R$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais);

LOTE 06: 01 (uma) sala comercial de número 1319, com área de 48,61m², avaliada em R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), em 14 de maio de 2024, com lance mínimo de R$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais);

LOTE 07: 01 (uma) sala comercial de número 519, com área de 48,61m², avaliada em R$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), em 26 de setembro de 2024, com lance mínimo de R$ 266.000,00 (duzentos e sessenta e seis mil reais);

LOTE 08: 01 (uma) sala comercial de número 1210, medindo 69,30m², avaliada em R$ 485.100,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil e cem reais), em 09 de abril de 2025, com lance mínimo de R$ 339.570,00 (trezentos e trinta e nove mil, quinhentos e setenta reais).

AVALIAÇÃO TOTAL: R$ 2.313.100,00 (dois milhões, trezentos e treze mil e cem reais).

DEPOSITÁRIO: João Paulo Moura Guimarães, CPF nº 881.771.223-04.

VALOR DO DÉBITO: R$ 2.289.681,79 (dois milhões, duzentos e oitenta e nove mil, seiscentos e oitenta e um reais e setenta e nove centavos), atualizado até 19 de janeiro de 2024.

PJe Documento assinado eletronicamente por LUCIVALDO MUNIZ FEITOSA, em 19/10/2026, às 14:46:14 - 4c11d0c

OBSERVAÇÕES: Considerando que a construção do edifício ainda não se encontra averbada e que as unidades não possuem matrícula individualizada, ficará a cargo do adquirente a regularização e individualização das unidades perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. As indisponibilidades averbadas não impedem a alienação judicial, ficando o produto da venda à disposição deste Juízo, observadas as preferências legais, e, após a expedição da carta de alienação, serão oficiados os juízos de origem para cancelamento das restrições.

O Sr. Leiloeiro Oficial deverá utilizar os meios de divulgação que entender pertinentes, nos termos do art. 207 da Consolidação dos Provimentos deste Regional, para resguardar a oferta pública.

Ficam estabelecidos os seguintes critérios:

1 Os bens poderão ser reunidos em lotes, na página da internet do Leiloeiro Oficial (www.franciscofreitasleiloes.com.br), desde que sugerido pelo leiloeiro e autorizado pelo Juiz Coordenador de Leilões. Terá preferência, porém, a proposta que englobe todos os lotes, observado o art. 893 do CPC;

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

3 Estão impedidas de participar da Alienação por Iniciativa Particular as pessoas físicas e jurídicas que deixaram de cumprir suas obrigações em leilões anteriores, além daquelas definidas em lei;

4 Fica fixado como preço não-vil, para os lanços relativos aos bens desta Venda, o percentual mínimo de 70% (setenta por cento) do valor da avaliação de cada lote, conforme tabela acima;

5 O percentual acima poderá ser alterado a critério deste Juízo, considerando o montante do crédito a ser satisfeito e as dificuldades encontradas para a alienação dos bens ao longo da fase expropriatória;

6 Aceito o lanço, o adquirente terá o prazo de 05 (cinco) dias, a contar da ciência do despacho, para efetuar e comprovar o depósito do sinal/lanço e pagar a comissão devida ao leiloeiro. A comunicação da ciência ficará a cargo do Sr. Leiloeiro. Decorrido o prazo sem o depósito, será considerada vencedora a segunda proposta mais vantajosa, caso tenha sido apresentada, sem prejuízo das sanções impostas ao proponente remisso;

PJe Documento assinado eletronicamente por LUCIVALDO MUNIZ FEITOSA, em 19/10/2026, às 14:46:14 - 4c11d0c

7 Caso a primeira proposta supere em pelo menos 10% (dez por cento) o valor mínimo fixado neste despacho, será assinalado aos demais leiloeiros o prazo de 10 dias para cobertura da oferta. Em seguida, os autos serão imediatamente remetidos ao Juiz Coordenador, independentemente do término do prazo da alienação por iniciativa particular;

8 As propostas com pagamento parcelado devem obedecer aos seguintes parâmetros, fixados com amparo no art. 895 e parágrafos do CPC:

8.1 A proposta deverá observar o valor considerado não-vil, já estabelecido como preço mínimo neste 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 a TR (Taxa Referencial) média mensal dos doze meses anteriores à alienação, para parcelamentos de até 12 (doze) meses;

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

8.5 A garantia de pagamento será hipoteca judicial sobre o próprio bem adquirido;

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

8.7 O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da alienação ou a executar o adquirente pelo valor devido. Ambos os pedidos devem ser 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 até 30 (trinta) parcelas mensais, com datas de pagamento definidas pelo Juiz Coordenador de Leilões;

9 Constituirá remuneração do leiloeiro:

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

PJe Documento assinado eletronicamente por LUCIVALDO MUNIZ FEITOSA, em 19/10/2026, às 14:46:14 - 4c11d0c

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 avaliação;

10 Não é devida comissão ao leiloeiro se a arrematação for anulada ou se for negativo o resultado da Alienação por Iniciativa Particular;

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

12 É devida ao leiloeiro, a cargo do executado, indenização de 2% (dois por cento) para ressarcimento das despesas realizadas, distribuída entre os leiloeiros credenciados. O valor é calculado sobre o acordo firmado ou a remição, se uma dessas hipóteses de extinção da obrigação ocorrer após este despacho e antes da alienação, desde que os leiloeiros tenham providenciado a ampla divulgação do ato. Os Juízos da Execução devem velar pelo pagamento desse percentual por ocasião do acordo ou da remição;

13 As dívidas de impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (IPTU), as taxas pela prestação de serviços referentes ao bem e as contribuições de melhoria não serão transferidas aos arrematantes, sub-rogando-se no preço da alienação;

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

15 Não estão incluídas no rol das dívidas mencionadas no item 13, e ficarão a cargo do adquirente:

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

II - as despesas cartorárias de transferência, desmembramento e individualização das unidades, bem como o Imposto de Transmissão 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 no Registro de Imóveis competente;

IV - as eventuais despesas relativas a restrições impostas por zoneamento ou uso do solo, inclusive as decorrentes da legislação ambiental;

PJe Documento assinado eletronicamente por LUCIVALDO MUNIZ FEITOSA, em 19/10/2026, às 14:46:14 - 4c11d0c

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

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

17 Sendo a alienação judicial modo originário de aquisição de propriedade, não cabe alegação de evicção. É atribuição exclusiva dos licitantes /arrematantes verificar com antecedência o estado de conservação, a situação de posse e as especificações do bem;

18 O comprador deverá se certificar previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e pelos órgãos públicos (municipal, estadual e federal) ao imóvel adquirido, especialmente quanto à legislação de preservação ambiental. Não poderá alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização do bem;

19 Nos termos do art. 1.345 do Código Civil, o adquirente de unidade autônoma em 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;

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

21 Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem. Não cabe à Justiça do Trabalho nem ao Leiloeiro qualquer responsabilidade por consertos e reparos, nem por providências referentes a impostos e encargos sociais dos bens alienados;

22 Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida diretamente com o leiloeiro, antes ou durante a Alienação;

23 As fotos que ilustram a descrição dos bens constritos não refletem necessariamente o seu estado atual de conservação;

PJe Documento assinado eletronicamente por LUCIVALDO MUNIZ FEITOSA, em 19/10/2026, às 14:46:14 - 4c11d0c

24 Dentre as propostas parceladas, prevalecerá a de maior valor. Dentre as de idêntico preço, prevalecerá a que contemple o menor número de parcelas. Persistindo o empate, será considerada vencedora a proposta mais antiga, observados a data e o horário da comunicação eletrônica;

25 Na comparação entre proposta à vista e proposta parcelada, a parcelada deverá ser no mínimo 20% superior e contemplar, no máximo, entrada e 10 prestações; do contrário, será considerada mais vantajosa a proposta à vista;

26 Não serão conhecidas propostas apresentadas após o prazo estipulado, exceto em caso de procedimento frustrado, quando o Juiz Coordenador poderá abrir novo prazo de VENDA JUDICIAL;

27 Serão admitidas as propostas apresentadas pessoalmente, na sede do leiloeiro, e as enviadas exclusivamente por meio eletrônico, na página da internet do Leiloeiro Oficial (www.franciscofreitasleiloes.com.br), até as 17h do último dia do prazo da venda judicial;

28 Em nenhuma hipótese, salvo nulidades previstas em lei, serão aceitas reclamações ou desistências dos arrematantes/adjudicantes, nem alegações de desconhecimento das cláusulas deste Despacho, para se eximirem das obrigações geradas, inclusive as de ordem criminal, na forma dos artigos 335 e 358 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”).

Dê-se ciência deste despacho aos interessados e ao leiloeiro (contato@franciscofreitasleiloes.com.br).

Intimem-se também, nos termos do art. 889 do CPC, a executada JEBC EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, por seus advogados.

Efetivada a venda, intimem-se os juízos que possuem indisponibilidades sobre os imóveis, para ciência e providências.

Cumpra-se.

SOBRAL/CE, 19 de outubro de 2026.