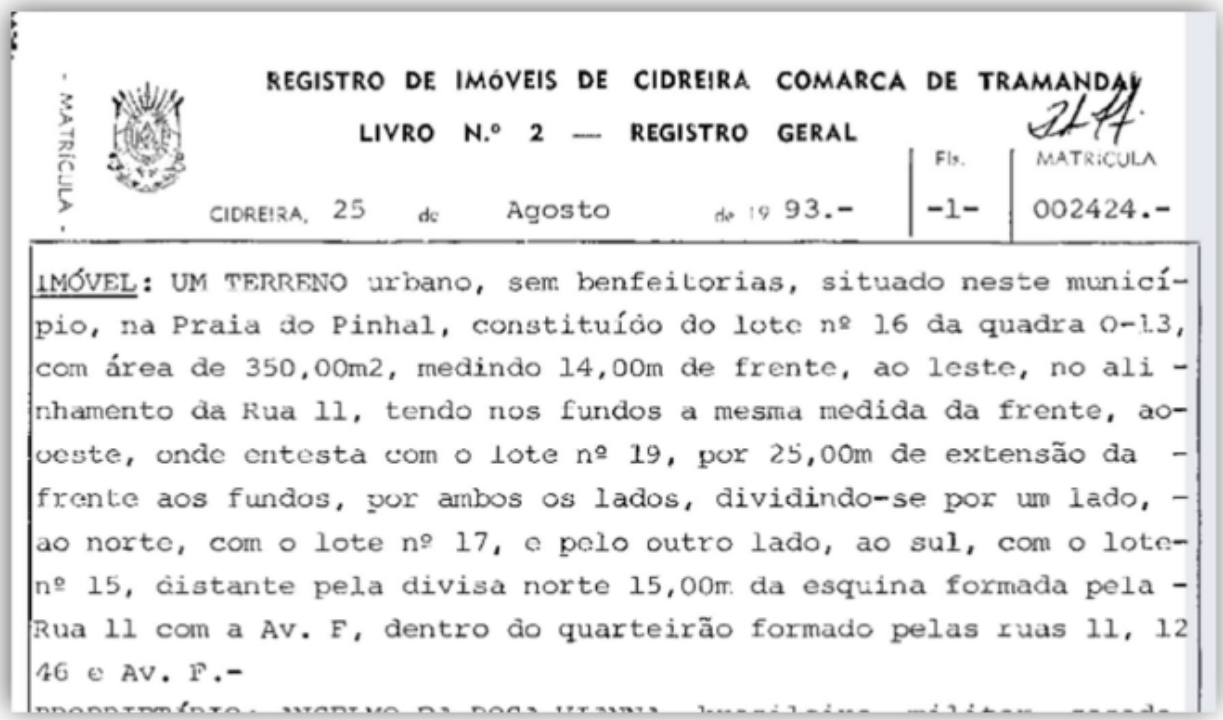
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO
1ª VARA DO TRABALHO DE CACHOEIRINHA
CumPrSe 0021052-05.2024.5.04.0251
REQUERENTE: ARTUR RODRIGUES PAULON
REQUERIDO: JOSE TADEU DE ALMEIDA E OUTROS (1)

JUÍZO AUXILIAR DA EXECUÇÃO

DIVISÃO DE HASTAS PÚBLICAS E ALIENAÇÕES POR INICIATIVA PARTICULAR

Vistos etc.

O(A) exequente requereu no Id 248de4f a alienação por iniciativa particular do bem descrito abaixo, sem apresentar proponente.



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CIDREIRA COMARCA DE TRAMANDAÍ

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

Fls. -1-

MATRÍCULA 002424.-

CIDREIRA, 25 de Agosto de 19 93.-

IMÓVEL: UM TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado neste município, na Praia do Pinhal, constituído do lote nº 16 da quadra O-13, com área de 350,00m2, medindo 14,00m de frente, ao leste, no alinhamento da Rua 11, tendo nos fundos a mesma medida da frente, ao oeste, onde entesta com o lote nº 19, por 25,00m de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado, ao norte, com o lote nº 17, e pelo outro lado, ao sul, com o lote nº 15, distante pela divisa norte 15,00m da esquina formada pela Rua 11 com a Av. F, dentro do quarteirão formado pelas ruas 11, 12 46 e Av. F.-

ÔNUS/RESTRIÇÕES: penhoras/indisponibilidades anotadas a partir do AV.2 da matrícula anexada no ID. a7e2bf5.

Na forma do art. 880 do CPC e do art. 46 do Provimento Conjunto GP.GCR.TRT4 nº 05/2025, defiro a alienação por iniciativa particular do bem descrito acima, a ser conduzida pela Divisão de Hastas Públicas e Alienações por Iniciativa Particular (DHPAPIP), conforme condições estipuladas abaixo.

PJe Documento assinado eletronicamente por MARCELO CAON PEREIRA, em 15/09/2026, às 18:01:49 - 6125a81

a) Período da alienação por iniciativa particular

O período da alienação por iniciativa particular e, consequentemente, o prazo para a apresentação de propostas iniciam-se na data de publicação do edital e terminam às 23h59min do dia **19/11/2026.**

b) Preço mínimo para alienação

O bem foi avaliado em R$ 30.000,00 (Id af9ddae) e o preço mínimo para alienação será de 60% do valor da avaliação, como fixado pelo Juízo de origem no Id 2dd56d3.

c) Intermediação das propostas

Apenas serão aceitas propostas apresentadas por meio de leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis credenciado(a) pelo TRT da 4ª Região.

Dentre os leiloeiros(as) e corretores(as) de imóveis credenciados (as) no TRT da 4ª Região, o(a) proponente poderá fazer livre escolha.

A lista dos(as) leiloeiros(as) e corretores(as) de imóveis credenciados(as) no TRT da 4ª Região está disponível no endereço abaixo:

"https://www.trt4.jus.br/portais/trt4/alienacoes-judiciais"

d) Formalização das propostas

A proposta deverá conter a qualificação civil completa do(a) proponente, o preço, as condições de pagamento e, se for o caso, as garantias a serem apresentadas.

A proposta deverá ser acompanhada por documento de identificação do(a) proponente e declaração de que ele(a) não integra o rol de pessoas impedidas de apresentar propostas, conforme previsto no art. 41 do Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do TRT da 4ª Região.

A proposta deverá ser enviada por leiloeiro(a) oficial ou corretor (a) de imóveis credenciado perante o TRT da 4ª Região exclusivamente por correspondência eletrônica para o endereço "*hastas@trt4.jus.br*", com o título/assunto "*Proposta de aquisição apresentada no Processo 0021052-05.2024.5.04.0251*", sob pena de ser desconsiderada.

A proposta somente poderá ser retirada ou modificada até às 23h59min do dia do término do período da alienação por iniciativa particular, mediante envio, por parte do(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis credenciado(a) no TRT da 4ª

Região que remeteu a proposta inicial, de correspondência eletrônica para o endereço acima, com o título/assunto "*Retirada/Modificação da Proposta de aquisição apresentada no Processo 0021052-05.2024.5.04.0251*", sob pena de ser desconsiderada.

Decorrido o término do período da alienação por iniciativa particular, a proposta feita obrigará o(a) proponente.

e) Corretagem

O(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis que tiver apresentado a proposta vencedora terá direito à comissão de corretagem de 5% (cinco por cento) do seu valor total, a ser suportada pelo adquirente e não incluída no valor da proposta.

Despesas do(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis com publicidade, vistoria e exibição do bem incluem-se no valor da comissão de corretagem.

Não estão incluídas na corretagem despesas com remoção, guarda e conservação do bem penhorado.

f) Autorização para vistoria e exibição dos bens

Os(As) leiloeiros(as) e corretores(as) de imóveis credenciados(as) no TRT da 4ª Região ficam autorizados(as) 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 autorizados registros fotográficos e gravações de vídeo por parte dos(as) leiloeiros(as) e corretores(as) de imóveis credenciados no TRT da 4ª Região, para fins de divulgação dos bens levados à alienação por iniciativa particular.

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

g) Condições da proposta

As propostas poderão ser feitas à vista ou a prazo.

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, conforme previsto no art. 63, § 4º, do Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do TRT da 4ª Região.

As propostas a prazo de bens que são levados a registro ficarão garantidas por alienação fiduciária do próprio bem, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

As propostas a prazo de bens que não são levados a registro somente serão válidas se acompanhadas de caução dada por hipoteca sobre outro bem imóvel livre e desembaraçado de propriedade do adquirente.

Quando houver concorrência entre propostas à vista de igual valor, será vencedora a apresentada em primeiro lugar.

Quando houver concorrência entre propostas a prazo de igual valor, será vencedora a apresentada com menor número de parcelas.

Quando houver concorrência entre propostas à vista e a prazo, será vencedora a proposta à vista.

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

h) Pagamento e comprovação

O(A) leiloeiro(a) ou corretor(a) responsável pela intermediação da proposta vencedora feita à vista será intimado para informar o(a) adquirente que deverá efetuar o depósito judicial do seu valor total, acrescido da integralidade da comissão de corretagem, em conta judicial vinculada ao processo, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da homologação da proposta pelo(a) Juiz(a) Auxiliar da Execução.

O(A) leiloeiro(a) ou corretor(a) responsável pela intermediação da proposta vencedora feita a prazo será intimado para informar o(a) adquirente que deverá efetuar o depósito judicial de, ao menos, uma entrada de 25% do valor total, acrescido da integralidade da comissão de corretagem, em conta judicial vinculada ao processo, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da homologação da proposta pelo(a) Juiz(a) Auxiliar da Execução, bem como que deverá depositar as parcelas mensais vindouras na mesma conta judicial, as quais vencerão nos meses subsequentes, no mesmo dia do pagamento da entrada.

A guia de depósito judicial poderá ser emitida pelo(a) adquirente, com eventual auxílio do(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) responsável pela intermediação da proposta vencedora, por meio dos sistemas SIF, da Caixa Econômica

PJe Documento assinado eletronicamente por MARCELO CAON PEREIRA, em 15/09/2026, às 18:01:49 - 6125a81

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".

Todos os pagamentos deverão ser sempre comprovados nos autos na data de sua efetivação, independentemente de intimação.

Nas alienações à vista, o pagamento do valor total, acrescido da integralidade da comissão de corretagem, também deverá ser informado a este Juízo Auxiliar da Execução (JAE) mediante o envio de correspondência eletrônica para o endereço "*hastas@trt4.jus.br*", com o título/assunto "*Pagamento de proposta apresentada no Processo 0021052-05.2024.5.04.0251*", acompanhada dos documentos correspondentes.

Nas alienações a prazo, o pagamento da entrada, acrescido da integralidade da comissão de corretagem, também deverá ser informado a este Juízo Auxiliar da Execução (JAE) mediante o envio de correspondência eletrônica para o endereço "*hastas@trt4.jus.br*", com o título/assunto "*Pagamento de proposta apresentada no Processo 0021052-05.2024.5.04.0251*", acompanhada dos documentos correspondentes.

Nas alienações a prazo, os pagamentos das parcelas subsequentes à entrada não precisam ser informados a este Juízo Auxiliar da Execução (JAE), bastando a sua comprovação nos autos na data da efetivação, independentemente de intimação.

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

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.

No caso de inadimplemento, caracterizado pelo atraso superior a sessenta dias de uma parcela, o adquirente perderá, em favor da execução, os valores pagos. Além disso, o exequente poderá pedir a resolução da alienação judicial ou promover, em face do adquirente, a execução do valor devido.

i) Dos direitos e deveres do adquirente

O(A) adquirente não poderá recusar o bem ou direito, alegar desconhecimento das regras definidas no Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do

TRT da 4ª Região ou no edital, pleitear redução no preço, ou alegar desconhecimento das condições e características dos bens, sob qualquer pretexto.

O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo ônus do(a) interessado(a) verificar a sua situação de posse, os seus ônus e encargos e as suas especificações.

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

É originária a aquisição de propriedade de bem alienado por iniciativa particular, não cabendo evicção.

j) Débitos e pendências sobre o bem adquirido

Eventuais débitos pendentes sobre o bem adquirido, inclusive obrigações de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço da alienação judicial (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) adquirente 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 alienação;

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 laudêmios;

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) adquirente 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 alienação;

PJe Documento assinado eletronicamente por MARCELO CAON PEREIRA, em 15/09/2026, às 18:01:49 - 6125a81

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

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

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

V - hipotecas sobre os imóveis.

Na aquisição de bem imóvel locado, o(a) adquirente, 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.

k) Instrumento convocatório simplificado

Na forma do art. 50 do Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do TRT da 4ª Região, expeça-se instrumento convocatório simplificado de alienação por iniciativa particular no Diário de Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) com todas as informações deste despacho e, se for o caso, com menção à existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre o bem.

Na forma do art. 50, § 2º, do Provimento Conjunto GP.GCR nº 05 /2025 do TRT da 4ª Região, publique-se o instrumento convocatório simplificado de alienação por iniciativa particular em seção específica do sítio eletrônico do TRT da 4ª Região.

Envie-se cópia do instrumento convocatório simplificado de alienação por iniciativa particular a todos(as) os(as) leiloeiros(as) e corretores de imóveis credenciados(as) no TRT da 4ª Região, dando-lhes ciência que estão convidados (as) a atuar como intermediadores(as) de propostas para a compra do bem acima descrito.

l) Encerramento da alienação por iniciativa particular

Encerrado o prazo da alienação por iniciativa particular, os autos virão conclusos ao Juiz(a) Auxiliar de Execução para apreciação das propostas e eventual homologação, com posterior vistas às partes por 10 (dez) dias.

PJe Documento assinado eletronicamente por MARCELO CAON PEREIRA, em 15/09/2026, às 18:01:49 - 6125a81

A ordem de entrega dos bens móveis ou a carta de alienação 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) adquirente, bem como realizado o pagamento da comissão do(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) responsável pela intermediação da proposta vencedora.

Intimem-se as partes, sendo o exequente por seus procuradores, e o executado JOSE TADEU DE ALMEIDA e sua esposa MARIA FRANCISCA SANTOS DE ALMEIDA, por oficial de Justiça.

Intimem-se, ainda, os terceiros mencionados no art. 889 do CPC (juízos com penhoras/indisponibilidades a partir do AV.2, conforme matrícula anexada no ID. a7e2bf5).

CACHOEIRINHA/RS, 15 de setembro de 2026.

MARCELO CAON PEREIRA
Juiz Coordenador do JAE

Documento assinado eletronicamente por MARCELO CAON PEREIRA, em 15/09/2026, às 18:01:49 - 6125a81
https://pje.trt4.jus.br/pjekz/validacao/26091515543096400000196780619?instancia=1
Número do processo: 0021052-05.2024.5.04.0251
Número do documento: 26091515543096400000196780619