



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2^a REGIÃO
CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS

CartPrecCiv 0000960-41.2012.5.02.0361

DEPRECANTE: GERALDO DE ARAUJO LIMA FILHO

DEPRECADO: MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA

Edital de Leilão Judicial Unificado

1^a Vara do Trabalho de Mauá/SP

Processo nº 0000960-41.2012.5.02.0361

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 05/05/2026, às 10:00 horas, através do portal do leiloeiro Eduardo Jordão Boyadjian- <http://www.leilaovip.com.br/> serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: GERALDO DE ARAUJO LIMA FILHO, CPF: 036.856.948-98 , exequente, e MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA, CNPJ: 56.318.330/0001-84, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 46% DO TERRENO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 30.028 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ /SP, CONTRIBUINTE: 19.010.003. DESCRIÇÃO: Uma área de terras com 64.020,90m², denominada como Sítio Carmelita perímetro urbano, com as seguintes divisas: começa em um ponto imaginário, da Estrada de Rodagem que liga a Estação de Mauá, antiga Pilar a Estação de Lageado, hoje Carvalho de Araújo, da Estrada de Ferro Central do Brasil, situada a 28,00m de distância do canto da cerca que divisa os terrenos da Chácara do Dr. José Amâncio de Faria Mota e sua mulher; deste ponto seguindo a divisa com propriedade de Mitra Diocesana de Santo André, por uma distância de 37,00 m; dai deflete a esquerda numa distância de 3,00m, ainda confrontando com propriedade Mitra Diocesana de Santo André; daf, deflete à direita numa distância de 10,00m confrontando também com propriedade da Mitra Diocesana de Santo André; deste ponto, deflete à esquerda, numa distância de 25,00m, ainda confrontando com propriedade da Mitra Diocesana de Santo André; deste ponto, deflete à direita no rumo de 32230 SE (SO), numa distância de 235,10m, divisando com os terrenos da Chácara

do Dr. José Amâncio de Faria Mota e sua mulher; dai, deflete à direita, seguindo o rumo de 42250 SE (SO), e 52,00m e 539 NO, e 210,00m até o córrego do Sitio; pelo córrego abaixo numa extensão de 20,00 até o marco; do marco em rumo 55 NO, até a estrada a 20,00m, e daí tomado a direita segue pela mesma estrada, até encontrar o ponto de divisa com a área remanescente dos proprietários deste ponto, deflete à direita e segue numa distância de 12,99m, com o rumo de 4523 17 SE confrontando com a área remanescente dos proprietários, deste ponto, deflete à esquerda e segue numa distância de 125,45m com o rumo de 89°15'47" NE, ainda confrontando com a área remanescente dos proprietários; deste ponto, deflete à direita e segue numa distância de 18,50m, com o rumo de 4357 36 SE, confrontando também com o remanescente dos proprietários, deste ponto deflete à esquerda, e segue numa distância de 86,55m, com o rumo de 88°58'09"NE, confrontando com a área remanescente dos proprietários, deste ponto, deflete à esquerda e segue numa distância de 8,99m, com o rumo de 47720 32 NE até encontrar a Estrada de Rodagem que liga a Estação de Mauá, antiga Pilar, a Estação de Lageado, hoje Carvalho de Araújo da E. F. O. B.; deste ponto, deflete à direita e segue o leito da mesma rua até encontrar o ponto de partida, e até ele numa distância de 27,50m, existindo sobre o imóvel benfeitorias.

OBSERVAÇÕES: 1) Consta na Av.210, Ineficácia da Alienação operada entre a Magno Empreendimentos e Incorporações Ltda e a Housing Incorporações Imobiliárias Ltda (registros nºs 202 e 203). 2) Conforme despacho do Juízo da Execução (Id. f36e871) a penhora não abrange a área construída. 3) Verificou-se que o expediente restou silente com relação a eventual isenção dos créditos tributários para o arrematante, assim, ante a informação supra, à luz do decidido pelo Juiz Presidente dos Leilões Judiciais e nos termos do art. 1º, § 7º do Provimento GP/CR nº 07/2021, o arrematante adquire o bem livre de quaisquer ônus tributários. Ficarão a cargo do arrematante os débitos (propter rem) de natureza não tributária que constarem expressamente do edital (art. 1º, § 8º do referido provimento).

Avaliação da parte ideal correspondente a 46% do terreno (não abrange a área construída): R\$ 5.853.200,00 (cinco milhões, oitocentos e cinquenta e três mil e duzentos reais).

Local dos bens: Avenida Barão de Mauá, 3832, Condomínio Nações Unidas, Mauá/SP - CEP: 07705-000.

Total da avaliação: R\$ 5.853.200,00 (cinco milhões, oitocentos e cinquenta e três mil e duzentos reais).

Lance mínimo do leilão: 60%.

Leiloeiro Oficial: Eduardo Jordão Boyadjian

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@hastavip.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.

SAO PAULO/SP, 24 de novembro de 2025.

MOISES NALBATIAN

Servidor

