

## EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

**LOCAL:** portal <https://www.judiciali.com>

Nos termos do Provimento GP-CR nº. 04/2014, FAÇO SABER, a quantos que o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, até o dia 26 de maio de 2026 às 17:00 estará aberto o prazo para recebimento de propostas de compra do bem penhorado no processo abaixo relacionado, em tramite na VARA DE EXECUÇÃO III de Jundiaí, TRT DA 15ª REGIÃO, Exmo. Juiz do Trabalho Dr. Fabricio Martins Veloso.

**As propostas deverão ser ofertadas no portal [www.judiciali.com](http://www.judiciali.com).**

**A maior proposta recebida durante o período estipulado para venda dos bens ficará visível no portal [www.judiciali.com](http://www.judiciali.com) a fim de que qualquer outro interessado possa suplantá-la, no mesmo prazo.**

**Processo: 0067900-51.2007.5.15.0021**– VARA DE EXECUÇÃO III DE JUNDIAÍ-SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO Exequirente: Marcelo dos Santos e Executados: G D O Empreendimentos Alimentícios LTDA-ME e outros (02).

**OBJETO DA ALIENAÇÃO:** Matrícula: 36.77 do CRI de São Sebastião/SP. Um terreno, situado no lugar denominado “Vila Balneária Bueno”, na praia de Barequeçatuba, neste município e comarca, medindo 12,20 de frente para a rua Comendador Emílio Romi; 40,00 da frente aos fundos, no lado direito de quem da rua olha, confrontando com propriedade de Bruno E. Simonelli, 30,00 no lado esquerdo até um ponto, onde confronta com propriedade de Rafael Isaac Sawaya; daí reflete à direita numa distância de 5,00; daí deflete numa distância de 10,00, atingindo a linha do fundo, dividindo nestes trechos com propriedade de Tereza Mamini e outros e com Genciano Felipe Bueno e outros lotes 4.5; e 7,20m na linha do fundo, confrontando com a área A1 (Matrícula 36.774), encerrando a área de 438,00m<sup>2</sup>, designado para efeito de localização como área A.

**ÔNUS:** AV/4- PENHORA oriunda dos autos trabalhistas autos nº 0206800.71-2007.5.15.0002; AV/5 – PENHORA oriunda dos autos trabalhistas autos nº 67900.51-2007.5.15.0021.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 1.100.000,00 (UM MILHÃO E CEM MIL REAIS).

**REGULAMENTO PARA PARTICIPAÇÃO NA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR DO TRT DA 15ª REGIÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS ESTIPULADAS PELO M.M. JUIZ RESPONSÁVEL;**

**1 - CORRETOR CREDENCIADO:** Nomeio, para realização da alienação, o Sr. THIAGO CAMPOS TRIVELONI, CRECI/SP 130.028, corretor credenciado no âmbito deste Tribunal, nos termos do art. 2º do Provimento GP-CR nº 04/2014.

**2- PREÇO MÍNIMO:** Fixo o preço mínimo de alienação em 90% da avaliação.

**3 - PRAZO DO PROCEDIMENTO:** Defiro o prazo de 3 meses para a alienação do bem, prorrogável a pedido do corretor e a critério do Juízo.

**4- DA VISITAÇÃO DOS BENS:** Fica desde já autorizada a visitação dos imóveis pelos interessados desde que acompanhados pelo CORRETOR ou por quem for por ele indicado, devendo ser apresentada cópia do presente despacho, devidamente assinada por este Juízo, à qual se dá força de MANDADO JUDICIAL, que possibilita o ingresso e a visitação dos imóveis a serem alienados. É vedado ao depositário, criar embaraços à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, caso a providência se mostre necessária.



**5- RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:** Por meio do portal [www.judiciali.com](http://www.judiciali.com), mediante “cadastro prévio” e “habilitação”, que poderá ser obtido por meio do atendimento às seguintes condições:

**5.1** - Não poderão alegar desconhecimento das condições de venda, fixadas pelo edital de alienação, e de utilização da plataforma, assumindo os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas de conexão particular à internet, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

**5.2** - O cadastro para obtenção de “login” e “senha” para acesso à plataforma implicará em expressa anuência às regras do Edital de Alienação e de utilização da plataforma, e demais diretrizes previstas no ANEXO – I.

**6- CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS:** Será considerada vencedora a proposta que resultar no maior valor acima do “preço mínimo” fixado para o bem. Propostas “À VISTA”, ou com o menor número de parcelas, preferem às propostas parceladas, nos termos do parágrafo 7º do artigo 895 do CPC.

**6.1** - Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem:

a) o pagamento à vista;

b) a proposta com menor número de parcelas.

c) Havendo propostas idênticas, a que tiver sido recebida em primeiro lugar.

**7- PROPOSTA APRESENTADA DIRETAMENTE NO PROCESSO:** Por determinação expressa do artigo 1º do Provimento 4/2019, as expropriações devem obrigatoriamente ser promovidas pela DIVISÃO DE EXECUÇÃO ou por meio de ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, que sempre serão precedidas de edital de alienação com ampla publicidade. Propostas apresentadas diretamente nos autos, antes, durante ou após o certame, em homenagem à isonomia e publicidade, não serão conhecidas.

**8- PROPOSTA CONDICIONAL:** Propostas que não atendam às condições fixadas pelo edital, inclusive quanto a: “valor mínimo”, “quantidade de parcelas” ou estejam “condicionadas” poderão ser recepcionadas na modalidade “condicional”, por meio do e-mail [contato@judiciali.com](mailto:contato@judiciali.com). O recebimento de propostas na modalidade “condicional” não interrompe ou suspende o curso/prazos da alienação e tampouco vinculam o juízo

**9- DA GARANTIA DO PAGAMENTO:** Em casos de parcelamento, o bem ficará gravado com hipoteca judiciária até que haja a quitação das parcelas, conforme dispõe o artigo 7º do Provimento GP-CR 04/2014.

**10- DO PROCEDIMENTO DE VERIFICAÇÃO DA PROPOSTA VENCEDORA:** Findo o prazo para a alienação, será reduzida a termo a melhor proposta apresentada, bem como elaborado o respectivo Auto Positivo de Alienação por Iniciativa Particular, que serão submetidos à ratificação judicial após o decurso do prazo de 5 (cinco) dias, contados da intimação das partes e da publicação do edital de melhor proposta no Diário Oficial, nos termos do artigo 7º do Provimento GP-CR nº 04/2014.

**11- DA COMISSÃO:** O adquirente pagará ao Corretor responsável a importância de 5% (cinco por cento) do preço da alienação no prazo máximo de 5 (cinco) dias após a homologação da proposta, por meio de transferência bancária, em conta a ser indicada pelo corretor responsável. Os referidos honorários não integram (não estão inclusos) no preço, e este não será devolvido ao adquirente em nenhuma hipótese, salvo se a alienação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do proponente.



A partir da publicação deste Edital, na hipótese de adjudicação do(s) bem(s) pelo(a) exequente, este(a) ficará responsável pela integralidade da comissão do corretor responsável.

**12- DO DEFERIMENTO DA ALIENAÇÃO:** Deferida a alienação do bem, será ratificado o respectivo termo, em consonância com o previsto no art. 880, §2º, do CPC. O prazo para eventuais embargos, que de acordo com o art. 903 do CPC, não terão efeito suspensivo da venda realizada, a qual se terá por perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes, passará a fluir de quando as partes forem intimadas do deferimento da venda. Formalizada a alienação, será expedida a hábil CARTA DE ALIENAÇÃO do imóvel em favor do(a) adquirente, com as informações exigidas por lei na linha do disposto no art. 880, §2º do CPC, c/c o parágrafo único do art. 11 do Provimento GP - CR n. 01/2017 da 15ª Região (carta de alienação com cláusula de hipoteca na alienação a prazo). Reforce-se que a alienação por iniciativa particular, tal qual a arrematação, é forma de aquisição originária (CTN, art.130), porque inexistente relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem (ou seja, a transmissão de domínio não decorre de manifestação de vontade). Conte-se na Carta a ser expedida a observação de que eventuais tributos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem alienado, anteriores ao ato, especialmente IPTU, IPVA, MULTAS E JUROS, DÉBITOS CONDOMINIAIS, são de responsabilidade do antigo proprietário. Neste sentido, aliás, é o disposto no art. 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho. Na citada Carta deverá constar, ainda, se o caso, que a alienação foi deferida por meio de pagamento parcelado, nos termos do art. 895 do CPC, de modo que o imóvel deverá ficar gravado com hipoteca judiciária, para a garantia do depósito integral do valor da arrematação, nos termos do §1º daquele artigo do CPC, devendo ser providenciada a averbação pertinente. Oportunamente, se for o caso, o Juízo expedirá ofício determinando o cancelamento da averbação da hipoteca judiciária.

**13- DO PAGAMENTO:** O pagamento da Alienação ocorrerá no prazo de 05 dias após a homologação da proposta, em conta judicial a disposição do deste Juízo nos autos em epígrafe, para crédito junto ao Banco do Brasil S.A Agência 0929, ou Caixa Econômica Federal, Agência 0897, comprovando o depósito nos autos.

**14-DESPESAS QUE INCIDEM NA ARREMATACÃO:** Todas as providências e despesas referentes à transferência de imóveis e veículos, tais como registro da carta de arrematação/alienação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, registros, averbações, retificação de área e outras eventuais despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção e/ou reformas não averbadas e ainda, despesas com a remoção de bens móveis, correrão por conta do arrematante ou adjudicante.

**15- DAS BAIXAS E DESVINCULAÇÕES DE ÔNUS: I - HIPOTECA:** Estando o imóvel gravado por hipoteca, esta será cancelada após a expropriação, nos termos do artigo 1.499, inciso VI do Código Civil. Observe-se a não incidência do critério "prior in tempore potior in iure" quanto à prelação, face ao privilégio do crédito trabalhista e o privilégio do crédito tributário, cuja satisfação se busca com a presente venda. **II -BAIXA DE ÔNUS:** Com o registro da carta de alienação /arrematação, os ônus averbados à margem da certidão de ônus reais (certidão de matrícula) serão cancelados pelo Oficial do Registro de Imóveis. **III- DESVINCULAÇÃO DE ÔNUS:** A recusa à desvinculação dos débitos fiscais, condominiais e a inobservância da adequada base de cálculo para apuração do ITBI (Imposto de Transmissão de Bem Imóvel) caracterizará ato atentatório a dignidade da justiça, por se tratarem de providências que decorrem da lei. (STJ RECURSO

ESPECIAL N. 863.893 -PR (2006/0141866-4). **IV- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em caso de alienação fiduciária, eventuais créditos sub-rogam-se sobre o "preço" da arrematação.



**16- ÔNUS:** A aquisição realizada em alienação judicial é realizada de forma livre e desembaraçada de ônus (dívidas) trabalhistas, tributárias e fiscais, de qualquer órgão da Administração Pública, inscritas ou não em dívida pública, ou seja, os débitos até a data da alienação judicial sub-rogam no preço da arrematação. Nos termos do parágrafo único do artigo 130 do CTN e do artigo 78 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, a aquisição por meio de alienação judicial (expropriação) tem natureza jurídica de AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, ou seja, o ARREMATANTE e o bem adquirido não respondem por nenhum débito que incida sobre o bem (seja ele móvel ou imóvel), especialmente IPTU, IPVA, MULTAS E JUROS, DÍVIDAS PROPTER REM que são de responsabilidade do executado. Nos termos dos artigos 1.430 do Código Civil e 908, § 1º, do Código de Processo Civil, o arrematante não responde pelos débitos condominiais vencidos antes da arrematação.

**17-DOS IMÓVEIS** - Os imóveis serão vendidos (cada um deles) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontrarem, sendo de exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação/levantamento antecipado quanto a ônus, ocupação, viabilidades, restrições legais, urbanísticas e ambientais, inclusive, permissões, consertos, reparos ou mesmo providências referentes à remoção, embalagem, transporte e qualquer informação que se julgue necessário. A procedência e evicção de direitos dos bens vendidos em alienação judicial/leilão são de inteira e exclusiva responsabilidade dos arrematantes /proprietários/União.

**18- ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO DOS BENS:** A arrematação será realizada no estado de uso e conservação em que se encontram, sendo de exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação/levantamento antecipado quanto aos ônus, ocupação, viabilidades, restrições legais, urbanísticas e ambientais, inclusive, permissões, consertos, reparos ou mesmo providências referentes à remoção, embalagem, transporte e qualquer informação que se julgue necessário.

**19- "AD CORPUS":** As medidas indicadas são meramente enunciativas. A arrematação de imóvel não abrangerá bens móveis que se encontram em seu interior, salvo disposição expressa em sentido contrário.

**20- INADIMPLEMENTO E MORA DO ARREMATANTE:** o não pagamento ensejará a resolução da alienação, com perda dos valores já quitados, ou a execução direta das parcelas vencidas e vincendas, acrescidas de multa de 10%, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 895 do CPC, devendo ser realizada a expropriação do patrimônio dos adquirentes ou dos sócios, no caso de pessoa jurídica, dispensando-se qualquer citação para tanto, com o uso de todas as ferramentas tecnológicas disponíveis, autorizada a quebra dos sigilos fiscal e bancário

**21- DA DESISTÊNCIA E SUAS CONSEQUÊNCIAS. DA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO OU ACORDO ANTES DE CONCLUÍDA A ALIENAÇÃO:** Ressalvada a hipótese do artigo 903, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil, a desistência da arrematação é irrevogável e irretroatável e vincula o proponente. A ausência do depósito acarretará a perda, em favor da execução, do valor já pago, além da integralidade da comissão destinada ao leiloeiro, sem prejuízo de aplicação de multa pela mora de 5% (cinco por cento), sobre o valor da venda, bem como, execução de referidos valores que poderá ser dirigida ao patrimônio dos adquirentes, com responsabilidade solidária de seus sócios, no caso de pessoa jurídica, dispensando qualquer intimação para tanto.

Se o(a) executado(a) pagar a dívida deverá apresentar, tempestivamente, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição com menção expressa de que se trata de remição da execução. Neste caso, deverá o(a) executado(a) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas e eventuais honorários advocatícios.

Na remição operada antes do encerramento da concorrência pública o(a) executado (a) deverá pagar também os honorários do corretor.



Na remição operada após o encerramento da concorrência pública (que se conclui com o deferimento da venda), na forma do art. 826 do CPC, em havendo proposta de arrematação, o(a) executado(a) deverá pagar também os honorários do corretor fixados em 5% (cinco por cento) do valor da proposta de arrematação, conforme dispõe o artigo 7º, §3º da RESOLUÇÃO N. 236 DO CNJ. Na hipótese adjudicação e acordo após a publicação do despacho de nomeação, o corretor responsável fará jus à integralidade da comissão no montante de 5% (cinco por cento) do valor do bem, ainda que seja realizada antes da expropriação.

**22- DOS RECURSOS:** Os embargos à arrematação, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil, não terão efeito suspensivo, considerando-se ela perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a serem julgados procedentes os embargos. O prazo para eventuais embargos à arrematação ou adjudicação passará a fluir da data da alienação, independentemente de nova notificação.

**23- DA EVICÇÃO:** I - Constitui ônus do Arrematante o acompanhamento da expedição da carta de alienação/arrematação junto ao cartório, e seu imediato registro. Qualquer dificuldade quanto a: obter/localizar o bem móvel ou imóvel, registro da carta de arrematação/alienação, imitir-se na posse, deverão ser imediatamente comunicadas ao juízo responsável para as providências cabíveis. II - O Corretor nomeado não responde pela evicção, atuando como mero mandatário, ficando, assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos nos bens alienados (ocultos ou não), bem como, também, por indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza

**24- DESPESAS QUE INCIDEM NA ARREMATAÇÃO:** Todas as providências e despesas referentes à transferência de imóveis e veículos, tais como registro da carta de arrematação/alienação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, registros, averbações, retificação de área e outras eventuais despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção e/ou reformas não averbadas e, ainda, despesas com a remoção de bens móveis, correrão por conta do arrematante ou adjudicante.

**25- RESTITUIÇÃO DE COMISSÃO:** Não obstante a previsão do artigo 7º, parágrafo 4º, da Resolução CNJ nº 236, de 13 de julho de 2016, que prevê a possibilidade de se deduzir a comissão do leiloeiro do produto da alienação, caso o valor da arrematação seja superior ao crédito do(a) exequente, o que resultaria na restituição do valor equivalente da comissão ao arrematante, previamente serão observados os termos da Recomendação GP/CR 01/2013 e Comunicado nº 13/2019-CR, que se referem ao remanejamento dos recursos para quitação de outras dívidas trabalhistas preexistentes.

**Ribeirão Preto, 26 de fevereiro 2026**