



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO  
CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS

## Edital de Leilão Judicial Unificado

### 1ª Vara do Trabalho de Santo André/SP

### Processo nº 0000161-45.2013.5.02.0431

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 08/10/2024, às 10:04 horas, através do portal do leiloeiro Gustavo Cristiano Samuel dos Reis - [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br) serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: **JOSE FRANCISCO FILHO, CPF: 858.171.124-34**, exequente, e **ALFOUR MONTAGEM DE ESQUADRIAS LTDA - ME, CNPJ: 04.503.864/0001-87**; **ALFOUR FLORES LTDA - EPP, CNPJ: 13.464.996/0001-38**; **ARIOVALDO MADEIRA FLORES, CPF: 300.544.008-72**; **IDEUVAIS SOARES FLORES, CPF: 290.256.718-96**), executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 10.442 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL. CADASTRO MUNICIPAL/CONTRIBUINTE: 07.054.0059. DESCRIÇÃO: "A unidade autônoma, designada apartamento nº 21 (vinte e um), situado no 1º andar do "Edifício Joara", Bloco "A", a Rua Bom Pastor nº 545 (quinhentos e quarenta e cinco), nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com a área real privativa de 86,61m<sup>2</sup>, a área real comum de divisão não proporcional de 23,70 m<sup>2</sup>, correspondente a uma vaga indeterminada de garagem coletiva para a guarda de um carro de passeio de padrão médio, com emprego de manobrista, mais a área real comum de divisão proporcional de 14,342m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 124,652m<sup>2</sup>, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 4,0028%, confrontando-se, de quem da rua Bom Pastor olha para o imóvel, pela frente com o alinhamento da rua Bom Pastor; do lado direito com o muro divisórios da propriedade; do lado esquerdo com área livre, apartamento nº 22 e poço de iluminação e ventilação; e nos fundos com o apartamento nº 22, poço de iluminação e ventilação caixa de escada e hall". OBSERVAÇÕES: 1) Há outras penhoras. 2) Há indisponibilidades. 3) Há débitos de condomínio no valor de R\$ 9.441,48 (atualizadas até 08/09/2020, Id ab90a2f) e Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1007775-42.2019.8.26.0565, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul - SP, tendo em vista o inadimplemento de cotas condominiais. 4) 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). Valor da avaliação: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta reais).



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO**  
**CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS**

Local dos bens: Rua Bom Pastor, 545, Apto.21, Bloco A, Osvaldo Cruz, São Caetano do Sul/SP.

Total da avaliação: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta reais).

Lance mínimo do leilão: 60%

Leiloeiro Oficial: Gustavo Cristiano Samuel dos Reis

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: [juridico@gustavoreisleiloes.com.br](mailto:juridico@gustavoreisleiloes.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 e 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,



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO**  
**CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS**

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 9:00 às 18:00 horas, inclusive aos sábados, domingos e 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 Eletrônico da Justiça do Trabalho - DEJT.