



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO

CartPrecCiv 0010515-83.2024.5.03.0151

AUTOR: POLLYANNA BORGES LINO ARAUJO

RÉU: CAMPOS RIOS ADVOGADOS ASSOCIADOS - ME E OUTROS (6)

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A Exma. Juíza Federal do Trabalho da Vara de São Sebastião do Paraíso, Dra. ADRIANA FARNESI E SILVA, faz saber a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que no dia 11 de dezembro de 2025, a partir das 11:00 horas (1º Leilão) e a partir das 11:30 horas (2º Leilão), na Avenida Pedro Bueno Junior, nº100, Jardim Meditarrnee, São Sebastião do Paraíso/MG, nas modalidades de Leilão PRESENCIAL e "ON-LINE", sendo essa realizada através do site www.marianoleilos.com.br, onde os interessados deverão se habilitar para efetuar lances *on-line*, bem como acompanhar os leilões em tempo real, pelo Leiloeiro Público Oficial Gilson Aparecido Mariano – Jucemg 0974, será levado a leilão os imóveis penhorado nos autos e a seguir relacionados:

1. Descrição oficial dos imóveis:

1.1 Um Apartamento caracterizado como 07 (sete), localizado no sétimo andar ou nono pavimento do prédio denominado "Condomínio Edifício Ébano", situado na rua Pimenta de Pádua, n. 1769, esquina com a Avenida Ângelo Calafiori, Centro, São Sebastião do Paraíso/MG, contendo uma sala de estar, um *hall*, uma sala de jantar, copa/cozinha, uma área de serviço, uma sala de TV, dois banheiros, dois dormitórios, uma suíte, dois *closets* e um lavabo com área útil de 247,90 m², área comum de 8,028 m², área total de 255,928m². *O imóvel está matriculado sob o número 49.536 no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.*

1.2 Uma vaga de garagem localizada no subsolo ou primeiro pavimento do prédio denominado Condomínio Edifício Ébano, situado à Rua Pimenta de Pádua, 1769, centro de São Sebastião do Paraíso, o que corresponde a 1/14 do imóvel ("garagem coletiva"). *O imóvel está matriculado sob o número 49.543 no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.*

2. Avaliação do imóvel:

Avaliação do apartamento realizada em 29/7/2024: R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);

Avaliação da vaga de garagem realizada em 09/5/2025: R\$50.000,00 (cinquenta mil reais);

Total da avaliação: R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais).

3. Depositário dos bens:

Depositário do bem: Juvenil Alves Ferreira Filho. CPF: 279.427.836-34.

É vedado ao depositário criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário.

4. Ônus registrados nas matrículas dos imóveis:

4.1 Restrições ativas na matrícula 49.536:

4.1.1 AV- 25 - 50174595620184036182 - 1^a Vara de Execuções Fiscais de São Paulo - TRF3;

4.1.2 AV-26 - 0024101320455 ou 1320455-35.2010.8.13.0024 - GRÁFICA E EDITORA DEL REY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA x CAMPOS RIOS ADVOGADOS ASSOCIADOS - 34^a Vara Cível de Belo Horizonte/MG;

4.1.3 AV-27 - 01329002820085030140 - 40^a VT de Belo Horizonte/MG;

4.1.4 AV-28 - 0200838000014113 - 27^a Vara Federal de BH - TRF6;

4.1.5 R.29 - penhora oriunda da CP 0010515-83.2024.5.03.0151;

4.1.6 R.30 - Penhora oriunda do processo 0010751-35.2024.5.03.0151 que tem como reclamante Jose Lopes Veloso Junior.

4.2 Restrição ativa na matrícula 49.543 (garagem):

4.2.1 R.48 - Registro de penhora da fração pertencente a Juvenil (7,14%) oriundo do processo 0019800-60.2009.5.03.0108 onde foi extraída esta CP.

5. Lances, sinal e pagamento:

Lance mínimo em primeiro leilão: R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais).

Lance mínimo em segundo leilão: R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais);

O licitante deverá garantir o lance com o sinal correspondente a 20% (vinte por cento) do seu valor, e, no prazo de 24 horas, complementar o pagamento do lance, sob pena de perda do sinal em favor da execução.

6. Pagamento parcelado:

O pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, observadas as seguintes condições:

1. Pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante em até 30 (trinta) parcelas mensais com correção monetária pelo índice da caderneta de poupança;

2. caução na forma de hipoteca judicial sobre os próprios bens imóveis, a ser anotada na matrícula imobiliária no momento do registro da carta de arrematação;

3. sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e do leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

4. direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

O leiloeiro ficará responsável por:

a) Realizar a ampla divulgação da alienação na rede mundial de computadores, nos termos dos artigos 886 e 887 do CPC;

b) Receber e depositar à disposição do juízo, dentro de 1 (um) dia, à ordem do juiz, o produto da alienação;

c) Lavrar auto de arrematação ou adjudicação submetendo-o à apreciação do Juízo para que seja assinado, na forma do art. 903 do CPC;

d) Lavrar o auto negativo, em caso de ausência de ocorrências.

O leiloeiro designado para acompanhar o leilão em auditório fará contato imediato com o(a) MM. Juiz(a) responsável pela condução da respectiva execução, obtendo, se o caso e formalmente, sua anuênciam com o lance inferior a 50% do valor da avaliação, seguindo os demais atos preparatórios da expropriação.

7. Lances "on-line":

Para os licitantes interessados em participar do leilão de forma "on-line", através do sítio eletrônico www.marianoleiloes.com.br, é obrigatório o cadastramento prévio.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

8. Comissão do leiloeiro:

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação ou da adjudicação, que será paga pelo arrematante ou pelo adjudicante, respectivamente (art. 245, *caput*, do Provimento Geral Consolidado do TRT-MG).

A comissão devida pelo arrematante será depositada mediante guia à disposição do juízo juntamente com o sinal de pagamento de que trata o § 2º do art. 888 da CLT, sendo liberada ao leiloeiro depois de transitada em julgado a decisão homologatória da arrematação ou, de imediato, se não complementado o valor do lance no prazo previsto no § 4º do mesmo artigo.

A comissão devida pelo adjudicante será depositada antes da expedição do auto, sendo liberada ao leiloeiro depois do trânsito em julgado da decisão que a homologar.

Na hipótese de pagamento do valor da execução ou de acordo após a realização da hasta pública com resultado positivo, o leiloeiro receberá comissão de 5% sobre o lance vencedor, a cargo dos executados), a ser paga no dia do respectivo pedido.

Na hipótese de pagamento do valor da execução antes da realização da hasta pública, não será devida comissão ao leiloeiro.

Desfeita a arrematação, ou deferida a remição ou a adjudicação, serão restituídos ao arrematante os valores por ele depositados, inclusive a comissão do leiloeiro, se for o caso.

Não será devida comissão ao leiloeiro nas hipóteses de desistência de que trata o art. 775 do CPC, de anulação, indeferimento ou ineficácia da arrematação, ou de resultado negativo da hasta pública, casos em que o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, ressalvado o disposto nos §§ 2º e 7º do artigo 245 do Provimento Geral Consolidado do TRT-MG.

Nos estritos casos do art. 903 do CPC, caso desfeita a arrematação, será o leiloeiro intimado a fim de, em 48 horas, depositar nos autos a comissão recebida.

9. Demais disposições:

Fica autorizado o leiloeiro, devidamente identificado, a efetuar visitações ao imóvel submetido à hasta pública, acompanhado ou não de interessados na arrematação, podendo fotografar o bem, independentemente do acompanhamento do Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara.

Havendo embargos do executado ou ação autônoma, consoante art. 903 e parágrafos do CPC, o Juiz poderá transferir o depósito judicial do bem penhorado, e consequentemente a posse precária do mesmo, a quem arrematar ou adjudicar o bem, até final da decisão.

Na eventualidade de ser frustrada, no próprio leilão, a arrematação por não atendimento pelo arrematante de requisito necessário, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver e caso este tenha interesse, a confirmação da arrematação pelo último lance que ofertou.

Excetuados os ônus explicitamente indicados no edital, o pagamento dos débitos tributários, fiscais ou outros de qualquer natureza que eventualmente incidam sobre os bens serão de responsabilidade da parte executada, ressalvadas as despesas relativas à transferência de propriedade junto aos órgãos competentes, que serão de responsabilidade do adjudicante/arrematante (art. 130, § único do CTN).

O prazo para eventuais embargos ou ação autônoma de que trata o §4º do art. 903 do CPC passará a fluir da data da hasta pública independentemente de nova notificação.

Os créditos trabalhistas, observada a anterioridade das penhoras registradas na matrícula imobiliária, preferem aos débitos condominiais, conforme decidido no v. acórdão proferido no processo 0010511-44.2025.5.03.108 (ID b90cc37).

Os débitos trabalhistas no processo principal (0019800-60.2009.5.03.0108) alcançam o montante de R\$141.818,37 (ID 0022cb5), os débitos trabalhistas no processo n. 0132900-28.2008.503.0140 (CP 0010751-35.2024.5.03.0151), movido por José Lopes Veloso Junior, cuja penhora está registrada na matrícula 49.536 (R.30), alcançam a quantia de R\$271.052,59 (ID 7b508cb) e os débitos condominiais incidentes sobre esse imóvel somam, em 03/02/2025, R\$453.150,73 (ID's c79af29 e 5df2bd7). Sendo assim e caso não haja saldo suficiente após a quitação dos débitos trabalhistas, os débitos remanescentes serão automaticamente transferidos ao arrematante, em razão da natureza propter rem da obrigação, nos termos da Súmula 478 do STJ.

A publicação do edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Além da comissão e demais despesas com a hasta pública, os executados arcarão ainda com o pagamento das despesas processuais fixadas no art. 789-A, da CLT, no que for aplicável ao caso concreto.

O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado de efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. O leiloeiro público oficial não se enquadra na condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado,

como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº. 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado nesta Vara do Trabalho na forma da Lei.

Eu, Clayton Araújo, Diretor de Secretaria, digitei o presente edital.

SAO SEBASTIAO DO PARAISO/MG, 13 de novembro de 2025.

ADRIANA FARNESI E SILVA
Magistrado