

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

PRAZO: A PARTIR DO DIA 04 de setembro de 2026 - prazo de 120 dias para apresentação de propostas.

LOCAL: www.valeroleiloes.com.br.

Nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a quantos que o presente virem ou dele tiverem conhecimento que até o dia 07/01/2027 às **17:00h**, estará aberto prazo para recebimento de propostas de compra do bem penhorado no processo abaixo relacionado em trâmite perante a Vara Do Trabalho De São José dos Campos/SP. As propostas deverão ser encaminhadas a corretora de imóveis credenciada perante o TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO, Sra. SAMIRA APARECIDA PORTAZIO SANTOS - Creci-SP 226-575-F, através do e-mail: contato@valeroleiloes.com.br, com cópia para juridico@valeroleiloes.com.br. O valor da última proposta recebida será disponibilizado no portal www.valeroleiloes.com.br.

PROCESSO: 0010404-40.2016.5.15.0121- VARA DO TRABALHO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SC

EXEQUENTES: JOANICE FERREIRA DE JESUS; **EXECUTADOS:** LUIZ ANTONIO FRANCO DE MORAES CPF: 030.506.808-30; JALU CONFECÇÕES LTDA – ME CNPJ: 05.270.124/0001-00 e HELOISA DUARTE FRANCO DE MORAES (CPF: 157.614.928-57). **TERCEIROS INTERESSADOS:** UNIÃO FEDERAL (PGF) e BANCO CREFISA S.A.

DO BEM: VAGA indeterminada na unidade autônoma garage localizada no subsolo e andar térreo do EDIFÍCIO UBATUBA, à Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 976, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), para estacionamento de um automóvel de passeio, sujeita a manobrista, à qual cabe a quota ideal de 1/48 avos da mesma garagem, ou seja, a fração ideal de 0,2499% ou 2,8442m² do terreno, área útil de uso exclusivo de 20,66m² e igual área construída. A unidade autônoma garage tem a área útil e igual área construída de 991,68m² e a quota ideal de 11,9996%, ou seja, 136,52m² do terreno; é dividida em 48 espaços ou quotas ideais indivisíveis, iguais a 1/38 cada uma. O EDIFÍCIO UBATUBA acha-se construído em terreno com a área de 1.138,00m², descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 1.386 no L.8-E, deste Cartório.

OBS: REFERIDA VAGA SÓ PODERÁ SER OFERECIDA PARA OS CONDÔMINOS DO PRÉDIO EM QUE SE LOCALIZA, ou seja, EDIFÍCIO UBATUBA, situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 976, Jardim Paulista, em São Paulo, SP.

Cadastro Municipal: 014.014.0324-7. Matrícula Nº 37.152 do 13º CRI de São Paulo/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$245.547,40 (duzentos e quarenta e cinco mil e quinhentos e quarenta e sete reais e quarenta centavos) em jan/2026.

ÔNUS: **AV.4** PENHORA expedida pela 51ª Vara do Trabalho da comarca de São Paulo, proc. ordem 1542/2006; **AV.5** PENHORA expedida pela 67ª Vara do Trabalho da comarca de São Paulo, proc. ordem 00530008220075020067; **AV.6** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela Vara do Trabalho de Itapólis/SP, proc. 00671007020065150049; **AV.7** PENHORA expedida pela 33ª Vara do Trabalho da comarca de São Paulo, proc. ordem 00184004020075020033; **AV.8** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela Vara do Trabalho de São Sebastião/SP, proc. 0010404-40.2015.5.15.0121; **AV.9** PENHORA expedida pela 19ª Vara do Trabalho da comarca de São Paulo, proc. execução 20052006; **AV.10** INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida pela 72ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, proc. 00009728320115020072; **AV.11** PENHORA expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, proc. ordem 00001937220105020005; **AV.12** PENHORA expedida pela 57ª Vara do Trabalho da comarca de São Paulo-SP, proc. 00010009620115020057; **AV.13** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo GAEPP/Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, proc. 00009762520115020039; **AV.14** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo GAEPP/Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, proc. 00001937220105020005; **AV.15** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nestes autos; **AV.16** PENHORA expedida nestes autos.

REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO NA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E DISPOSIÇÕES GERAIS:

1 - PRAZO:

O procedimento para a realização da venda POR INICIATIVA PARTICULAR por intermédio da corretora de imóveis Sra. SAMIRA APARECIDA PORTAZIO SANTOS - Creci-SP 226-575-F não deverá exceder o prazo de 120 dias a contar da ciência do despacho que determinou a venda por iniciativa particular do bem acima mencionado.

2 - VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DE VENDA:

O valor mínimo para a alienação será de **70% (setenta por cento)**, correspondente ao valor de **R\$171.883,18 (cento e setenta e um mil e oitocentos e oitenta e três reais e dezoito centavos)**.

3 - DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

A comissão de **5% (cinco por cento)** devida a corretora de imóveis nomeada, calculada sobre o valor da alienação levada a cabo pelo Leiloeiro nomeado, a cargo do proponente adquirente.

4 – ACORDO, REMIÇÃO OU PAGAMENTO DE DÍVIDA:

A comissão será devida no mesmo percentual (5%) se a alienação for obstada por remição ou acordo celebrado dentro do prazo fixado para a venda, nos termos do Art. 6º, §1º, do Provimento GP-CR 4/2014 do TRT da 15ª Região, a cargo do executado ou remitente.

5 - TRIBUTOS:

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

O adquirente ficará isento dos tributos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem assim os relativos às taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria da União, estado de São Paulo e municipais, estejam ou não inscritos em dívida ativa, nos termos do Art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como na forma do Art. 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho.

6 - PRAZO DO PROCEDIMENTO:

Defiro ao leiloeiro nomeado o prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos para a alienação dos bens, podendo ser prorrogável, excepcionalmente, a seu requerimento e a critério do Juízo. As propostas deverão ser encaminhadas diretamente a corretora a partir da data de publicação do edital - data esta em que o procedimento ter-se-á por aberto, até o dia 02/01/2027, às 17h00 - horário de Brasília (data e horário de seu encerramento), através, preferencialmente, do site www.valeroleiloes.com.br, dos e-mails: contato@valeroleiloes.com.br e dos fones (11) 3003-0321. Eventuais propostas que forem apresentadas diretamente ao processo não serão conhecidas.

7 - DA FORMA DE PAGAMENTO:

- a) À VISTA, no prazo máximo e improrrogável de 24 horas a contar da intimação da homologação da proposta vencedora.
- b) À PRAZO, com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o restante em até 06 (SEIS) parcelas mensais fixas e consecutivas, sempre por meio de depósito judicial. Nesta hipótese, o bem ficará gravado com hipoteca judiciária até o pagamento integral do preço, sobre cujas parcelas haverá incidência de atualização monetária pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou Taxa Referencial desde a primeira parcela; havendo mora, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (CPC, art. 895, §4º), em benefício dos credores; e no caso de inadimplência, que se caracterizará após 30 dias do vencimento de parcela não paga, a alienação será desfeita e as parcelas pagas não serão devolvidas, ficando em proveito da execução.

8- DO DEFERIMENTO DA ALIENAÇÃO:

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

- I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;
- II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel, nos termos do § 2º do art. 880 do CPC.

9 - DISPOSIÇÕES FINAIS:

Deverá constar nas propostas, em arquivos digitalizados com imagens legíveis, para fins de cadastro pelo Leiloeiro, cláusula específica de que o licitante está prestando as informações com veracidade, na forma da lei, sob pena de caracterização de crime, valendo o simples recebimento do e-mail como prova para este fim. Os seguintes documentos deverão integrar as propostas:

- A. Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos);
- B. Cadastro de pessoa física (CPF);
- C. Comprovante de estado civil;
- D. Comprovante de residência em nome do interessado e;
- E. Contrato social e alterações, na hipótese de se tratar de pessoa jurídica.

Alternativamente, os citados documentos, em cópias autenticadas, poderão ser encaminhados no endereço físico informado pelo corretor e constante em seu site eletrônico. A maior proposta recebida durante o período estipulado para venda dos bens ficará visível no portal www.valeroleiloes.com.br a fim de que qualquer outro interessado possa suplantá-la, no prazo retro estabelecido.

No dia 02/01/2027, após o horário estipulado (17h00 – horário de Brasília), o Leiloeiro nomeado deverá reduzir a termo todas as propostas e apontar a melhor (observando as condições a seguir descritas), lavrando, enfim, o respectivo Auto Positivo de Alienação por Iniciativa Particular, para oportuna ratificação pelo Juízo, apondo sua assinatura digital na condição de representante do(s) proponente(s) e dando por encerrado o ato.

A proposta de maior valor dentre as que atingirem o valor mínimo estabelecido pelo Juízo será aceita. Sendo do mesmo valor, a proposta à vista sempre prevalecerá em face daquela feita para pagamento em prestações. Dentre as propostas parceladas, prevalecerá aquela de maior valor e, dentre as de idêntico preço, aquela que contemple o menor número de parcelas. A apresentação de qualquer proposta implicará declaração tácita de que o licitante está ciente das regras da alienação por iniciativa particular ora estampada e das penalidades a que se sujeita em caso de descumprimento.

A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem satisfeitas as condições exigidas pelo Juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo Juízo como vil; e nos casos de ausência prévia de notificação da alienação ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que se não seja de qualquer modo parte na execução.

Trata-se de aquisição originária da propriedade, em que é entregue ao arrematante/alienante o bem livre e desembaraçado de ônus.

Dívidas condominiais não de ser cobradas em face do antigo proprietário do imóvel e não do arrematante/alienante, inexistindo, pois, responsabilidade, por parte do adquirente do bem, pelo pagamento de dívida dessa natureza.

São José dos Campos/SP, 24 de agosto de 2026.

DEBORA WUST DE PROENCA

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes



Juíza do Trabalho Titular

SAMIRA APARECIDA PORTAZIO SANTOS
Intermediadora Credenciada – Creci-SP 226-575-F

◆ Tel: 3003-0321
◆ contato@valeroleiloes.com.br
◆ www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:
◆ ◆ ◆
valeroleiloes