VALERO LEILÕES
DESDE 2009

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Responsável: Samira Aparecida Portazio Santos – CRECI/SP 226.575-F

Site: www.valeroleiloes.com.br

E-mail: juridico@valeroleiloes.com.br

LOCAL E MODALIDADE: ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, CONCORRÊNCIA PÚBLICA EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICA, nos termos do Provimento GP-CR nº 04/2014 e do Provimento GP-CR nº 004/2019 do TRT da 15ª Região.

1 - PERÍODO DE RECEBIMENTO DE PROPOSTAS:

CONCORRÊNCIA PÚBLICA ONLINE: www.valeroleiloes.com.br

Abertura das propostas	Encerramento das propostas
10/12/2026 às 9h (nove horas)	17/12/2026 às 17h (dezessete horas)

DISPUTA ABERTA (PRAZO SUPLEMENTAR): Inexistindo proposta válida no período de concorrência pública, o bem permanecerá disponível em disputa aberta imediatamente após o encerramento, até 10/02/2027 às 17h (dezessete horas). Será selecionada a proposta mais benéfica à execução, desde que atenda às condições fixadas neste edital quanto ao valor mínimo e à quantidade de parcelas.

*A proposta deverá ser apresentada exclusivamente através da plataforma do Corretor www.valeroleiloes.com.br, ficando disponível para visualização de todos os usuários/licitantes durante a fase de Disputa Aberta. Não se tratando de leilão, não haverá "prorrogação de 3 minutos" a cada nova proposta recepcionada, devendo o licitante atentar-se ao prazo final.

2 - ENCERRAMENTO: Findo o período de recebimento de propostas na fase de Concorrência Pública, a Corretora nomeada apresentará nos autos o "MAPA DE CLASSIFICAÇÃO", contendo todas as propostas de arrematação recebidas, ficando dispensada a apresentação deste na ausência de propostas, prosseguindo-se subsidiariamente com relação ao prazo suplementar da Disputa Aberta.

3 - RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS: As propostas de arrematação deverão ser apresentadas no período supra indicado exclusivamente através da plataforma www.valeroleiloes.com.br, mediante a realização de "cadastro prévio" e "habilitação", sob pena de não serem conhecidas. O referido "cadastro" e "habilitação" serão obtidos através do atendimento às seguintes condições: (A) 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 ou internet, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito. (B) 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.

4 - VALOR MÍNIMO: 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, correspondente a R$ 3.950.000,00 (três milhões, novecentos e cinquenta mil reais), nos termos do despacho de nomeação da corretora de 16/10/2026 (ID 886ff3c).

5 - FORMA DE PAGAMENTO: À VISTA, no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias a contar da intimação da homologação da proposta vencedora, ou, PARCELADO, apenas no caso de IMÓVEIS, com 30% (trinta por cento) de entrada e saldo remanescente em até 6 (seis) parcelas mensais e consecutivas, atualizadas monetariamente pelo índice INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), nos termos do despacho de nomeação de 16/10/2026 (ID 886ff3c).

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 art. 895, §7º, do CPC.

I. Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem: a) o pagamento à vista; b) a proposta com menor número de parcelas. Havendo propostas idênticas, a que tiver sido recebida em primeiro lugar.

7 - DOS HONORÁRIOS: O adquirente pagará à Corretora responsável a importância de 5% (cinco por cento) do preço da alienação no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da homologação da proposta de arrematação, através de transferência bancária, em conta a ser indicada pela corretora 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(ns) pelo exequente, este ficará responsável pela integralidade dos honorários da corretora responsável.

8 - PARCELAMENTO DO ART. 895, §1º DO CPC: As propostas deverão ser apresentadas pelo e-mail juridico@valeroleiloes.com.br, e não havendo propostas mais vantajosas, serão apreciadas pelo juízo ao final do certame. O seu recebimento não interrompe ou suspende o curso/prazos da alienação, e tampouco vincula o juízo.

9 - 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" através do e-mail juridico@valeroleiloes.com.br. O recebimento de propostas na modalidade "condicional" não interrompe ou suspende o curso/prazos da alienação e tampouco vincula o juízo.

10 - HOMOLOGAÇÃO DA PROPOSTA VENCEDORA: A alienação dos bens será formalizada por termo nos autos da execução, abrindo prazo para o arrematante vencedor realizar o recolhimento do valor proposto e honorários da corretora responsável no prazo de 5 (cinco) dias contados da intimação.

11 - DO ÔNUS:

I. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA: A aquisição realizada em alienação judicial é realizada de forma livre e desembaraçada de ônus (dívidas) trabalhistas, tributários e fiscais, de qualquer órgão da Administração Pública, inscritas ou não em dívida ativa, ou seja, os débitos até a data da alienação judicial sub-rogam-se no preço da arrematação. Nos termos do parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional e do art. 78 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, a aquisição tem natureza jurídica de AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA: o arrematante e o bem adquirido não respondem por nenhum débito que incida sobre o imóvel, especialmente IPTU, multas e juros, que são de

responsabilidade do executado. Nos termos dos arts. 1.430 do Código Civil e 908, §1º, do CPC, o arrematante não responde pelos débitos condominiais vencidos antes da arrematação.

II. COPROPRIEDADE E ALCANCE DA ALIENAÇÃO: O imóvel (Matrícula nº 23.766 do 2º CRI de Magé/RJ) está registrado em nome de Manoel Ronaldo de Sousa Oliveira (80%) e Edberto Ismael Mendes (20%), não constando da matrícula titularidade em nome do executado Ediel Alves de Lima. A penhora e a presente alienação recaem exclusivamente sobre os direitos do executado correspondentes a 20% (vinte por cento) da parte ideal do imóvel, conforme certidão de penhora de 21/07/2022 (R-13) e sua retificação de 28/05/2025 (AV-14), não alcançando a fração dos coproprietários estranhos à execução, cabendo ao arrematante, por sua conta e risco, adotar as providências necessárias à regularização dominial perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis de Magé/RJ.

III. EMBARGOS DE TERCEIRO: Os embargos de terceiro nº 0010617-68.2022.5.15.0078, opostos em face da penhora originalmente lançada sobre a totalidade do imóvel, já transitaram em julgado, com a liberação da fração de 80% pertencente aos coproprietários não executados, remanescendo a penhora unicamente sobre os 20% do executado ora levados à presente alienação.

IV. BAIXA DE ÔNUS: Com o registro da carta de alienação/arrematação, os ônus averbados à margem da certidão de matrícula serão cancelados pelo Oficial do Registro de Imóveis.

V. 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 à dignidade da justiça, por se tratarem de providências que decorrem de lei (STJ, REsp nº 863.893/PR).

12 - PROPOSTA APRESENTADA DIRETAMENTE NO PROCESSO: Propostas apresentadas diretamente nos autos, durante a vigência de nomeação da corretora judicial ou inclusão do feito em hasta pública, em homenagem à isonomia e publicidade, não serão conhecidas.

13 - DA ARREMATAÇÃO "COM CRÉDITOS": Se o crédito dos exequentes for suficiente para a aquisição do bem na alienação por iniciativa particular, e os exequentes desejarem oferecer proposta de arrematação utilizando tal crédito, serão observadas as seguintes regras:

a) Na hipótese de o exequente ser o único credor trabalhista com crédito habilitado nos autos da execução em que foi determinada a alienação do bem penhorado, a arrematação com a utilização dos créditos somente será deferida se, por ocasião da realização da alienação por iniciativa particular, apresentar à Corretora responsável a certidão atualizada do seu crédito, até o dia útil imediatamente anterior à data da alienação, bem como certidão que comprove ser ele/a o único credor trabalhista com crédito habilitado nos autos em que foi determinada a alienação do bem penhorado, tendo em vista o disposto no §1º do art. 892 do CPC.

b) Na hipótese de existir mais de um credor trabalhista com crédito habilitado nos autos em que foi determinada a alienação do bem penhorado, a arrematação com a utilização dos créditos somente será deferida se todos os credores trabalhistas se fizerem presentes, pessoalmente ou devidamente representados por procurador com poderes específicos para tal ato, e manifestarem o desejo de arrematar conjuntamente o bem, hipótese na qual cada um deles adquirirá uma parte ideal proporcional ao seu crédito, cabendo-lhes pagar proporcionalmente à comissão fixada à Corretora Judicial.

c) Na hipótese da alínea anterior, caso não haja a concordância de arrematação conjunta de todos os credores, será indeferida a arrematação por crédito.

d) Na hipótese da alínea "b", em que a arrematação será feita coletivamente por todos os credores trabalhistas, os interessados e/ou seus procuradores deverão informar à Corretora responsável a aquisição coletiva naqueles exatos moldes, apresentando à gestora nomeada as respectivas procurações e certidões atualizadas dos seus créditos, até o dia útil imediatamente anterior à data da alienação, bem como certidão que comprove serem eles/as os únicos credores trabalhistas com créditos habilitados no processo piloto.

14 - 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.

15 - "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.

16 - DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO, INADIMPLEMENTO E MORA DO ARREMATANTE: Ressalvada a hipótese do art. 903, §5º, do CPC, a proposta de arrematação é irrevogável e irretratável e vincula o proponente. A ausência do depósito (inadimplemento) acarretará a perda, em favor da execução, do valor já pago, além da integralidade da comissão devida à corretora responsável, sem prejuízo de aplicação de multa pela mora de 20% (vinte por cento) sobre o valor da venda, com a execução do valor remanescente que poderá ser dirigida ao patrimônio dos adquirentes, com responsabilidade solidária de seus sócios, no caso de pessoa jurídica, dispensando qualquer intimação para tanto.

17 - VISITAÇÃO: Fica, desde já, autorizada a visitação do imóvel pelos interessados, desde que acompanhados pela CORRETORA ou por quem for por ela indicado, devendo ser apresentada cópia do despacho de nomeação de 16/10/2026 (ID 886ff3c), devidamente assinada por este Juízo, à qual se dá força de MANDADO JUDICIAL, que possibilita o ingresso e a visitação do imóvel a ser alienado, observada a necessidade de prévia anuência dos coproprietários estranhos à execução. É vedado a qualquer ocupante criar embaraços à visitação do bem, sob pena de ofensa ao art. 77, IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, caso a providência se mostre necessária à expropriação.

18 - 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 à: obter/localizar o imóvel, registro da carta de arrematação/alienação, imitir-se na posse, deverão ser imediatamente comunicadas ao juízo responsável para as providências cabíveis.

II. A Corretora nomeada não responde pela evicção, atuando como mera mandatária, ficando, assim, eximida de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos nos bens alienados (ocultos ou não), bem como também por indenizações, trocas, consertos, compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza.

19 - REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Em caso de remição ou acordo celebrado durante o curso da venda judicial, deverá ser depositado nos autos o valor dos honorários do corretor judicial, a ser arbitrado pelo Juízo da Execução, nos termos do Provimento GP-CR nº 04/2014 (art. 6º, §1º) e da Ordem de Serviço CR nº 03/2015. Em caso de remição ou acordo celebrado após o encerramento do prazo do

corretor e antes da homologação da venda, havendo proposta de arrematação, fará jus a Corretora aos honorários de 5% (cinco por cento) do valor da proposta de arrematação, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução CNJ nº 236. Não haverá possibilidade de remição após a homologação da venda judicial.

20 - PRODUTOS CONTROLADOS: Para arrematação dos produtos de venda e/ou armazenagem controlados (ex. combustível, inflamáveis, remédio, produtos bélicos, dentre outros), o licitante deverá atender às regras impostas pelo órgão responsável e legislação em vigor. Não aplicável ao presente bem.

21 - DESPESAS QUE INCIDEM NA ARREMATAÇÃO: Todas as providências e despesas referentes à transferência do imóvel, 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, correrão por conta do arrematante ou adjudicante.

22 - DAS OMISSÕES: Os casos omissos e eventuais incidentes ocorridos por ocasião da expropriação serão resolvidos pelo Juízo mediante provocação.

23 - INTIMAÇÕES: O presente edital estará disponível na íntegra no site da Corretora nomeada, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC. A publicação do despacho de nomeação e deste edital de alienação supre eventual insucesso nas intimações pessoais e dos respectivos patronos, em especial à executada e/ou sócios, inclusive aos cônjuges, quando for o caso, bem como aos coproprietários estranhos à execução. A publicação do edital valerá como EDITAL DE INTIMAÇÃO.

24 - IMPORTANTE:

a) Qualquer inconsistência das informações poderá ser sanada até a assinatura do auto. Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação, e demais inconsistências das informações apresentadas até a assinatura do auto.

b) As fotos do site www.valeroleiloes.com.br são meramente exemplificativas.

25 - DA REPRESENTAÇÃO: Caso o licitante participe da alienação através de representante, fazendo uso do cadastro/login deste, fica obrigado a apresentar qualificação completa e procuração devidamente assinada pelo licitante por meio de certificado digital ou autenticada em cartório de registros públicos.

26 - ARREMATAÇÃO POR MAIS DE UM LICITANTE: Para que a arrematação seja realizada por mais de um licitante (comprador), basta a realização de um "único cadastro", devendo, antes do final do certame, ser enviado através do e-mail juridico@valeroleiloes.com.br, "REQUERIMENTO" assinado pelo titular do cadastro, juntamente com os demais licitantes, informando a qualificação completa e a respectiva proporção da aquisição, no prazo máximo e improrrogável de 1 (uma) hora do encerramento do certame, sob pena da carta de alienação/arrematação ser confeccionada em favor do titular do cadastro.

BEM DISPONÍVEL

PROCESSO: 0067300-97.2000.5.15.0078 - ATOrd - Divisão de Execução de Sorocaba/SP (DIVEX-SOROCABA), TRT 15ª Região - processo coletivo, Regime Especial de Execução Forçada (REEF), originário da Vara do Trabalho de Piedade/SP.

EXEQUENTES: ANÍSIO RODRIGUES DE CARVALHO E OUTROS (processo coletivo).

EXECUTADO (titular da fração ora alienada): EDIEL ALVES DE LIMA, CPF 063.167.338-52, dentre os demais réus do processo coletivo.

INTERESSADOS (coproprietários estranhos à execução, conforme matrícula): MANOEL RONALDO DE SOUSA OLIVEIRA (80%); EDBERTO ISMAEL MENDES (20%).

DO BEM: 20% (vinte por cento) da parte ideal do imóvel situado na Estrada de Pau Grande, s/nº, próximo à Avenida Automóvel Clube, Magé/RJ: Quadra 01 da planta nº02 da 2ª seção do loteamento Parque Sayonara, zona urbana do 6º distrito deste município, situada do lado esquerdo de quem da Estrada Automovel Club se dirige à localidade de Pau Grande, medindo 118,00m de frente para a rua sem denominação, paralela a Estrada que liga a Estrada Automovel Club, a localidade Pau Grande, 150,00m de largura na linha dos fundos, divisa com terreno, digo, divisa com terras de sucessores do Esp. de Ermelindo Tinoco Fernandes, 465,00m de extensão pelo lado direito, divisa com a faixa de servidão da Estrada de Ferro Leopoldina, ramal Raiz da Serra-Barão de Mauá e 393,00m de extensão pelo lado esquerdo, em uma linha quebrada de 5 segmentos, respectivamente, de 120,00m, 90,00m, 60,00m, 60,00m e 63,00m, divisa com o Rio, perfazendo a área de 62.627,00m2.

Matrícula nº 23.766 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Magé/RJ.

VALOR DE AVALIAÇÃO: imóvel integral R$ 39.500.000,00 (trinta e nove milhões e quinhentos mil reais); fração de 20% (parte ideal penhorada, objeto deste lote): R$ 7.900.000,00 (sete milhões e novecentos mil reais), conforme avaliação por estimativa do Oficial de Justiça Avaliador, ratificada por certidão de esclarecimentos de 12/12/2025 e mantida por decisão de 09/05/2026.

VALOR MÍNIMO: O valor mínimo para a alienação será de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação da fração, correspondente a R$ 3.950.000,00 (três milhões, novecentos e cinquenta mil reais), nos termos do despacho de nomeação da corretora de 16/10/2026 (ID 886ff3c).

Matrícula 23.766 do 2º CRI de Magé/RJ

Localização: Estrada de Pau Grande, s/nº, próximo à Avenida Automóvel Clube, Magé/RJ.

Sorocaba/SP, __ de _____ de 2026

VINÍCIUS MAGALHÃES CASAGRANDE

Juiz do Trabalho Substituto - Juiz Coordenador da Divisão de Execução de Sorocaba/SP

Samira Aparecida Portazio Santos

Corretora Responsável – CRECI/SP nº 226.575-F