

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

PRAZO: A PARTIR DO DIA 18 DE SETEMBRO DE 2025 ÀS 17:00H - 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 **16/01/2026 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 Caraguatatuba/SP. As propostas deverão ser encaminhadas a Corretora Oficial credenciada perante o TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO, Sra. SAMIRA APARECIDA PORTAZIO SANTOS, CRECI/SP nº 22655-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: 0156900-72.2003.5.15.0063 – Vara do Trabalho de Caraguatatuba/SP. **EXEQUENTE:** **ADRIANO CAMPOS GERALDO, (CPF 185.888.118-80).** **EXECUTADOS:** MARIA CRISTINA BARACAT VIEIRA - ME (CNPJ 71.870.927/0001-20) E MARIA CRISTINA BARACAT VIEIRA (CPF 161.641.088-45). **INTERESSADOS:** LUIZ GUSTAVO DE MATTOS ABREU (CPF 052.947.538-39) E MARIA FERNANDA BARACAT ABREU, (CPF 375.722.588-08).

DO BEM: PARTE IDEAL DE 50% DA NUA PROPRIEDADE DO APARTAMENTO Nº 23, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO SOLAR ITAIM, situado na Rua Fiandeiras nº 270, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa de 38,790m², a área comum de 34,419m², perfazendo a área total de 73,209m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5586% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio. Ficando assegurado o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, com utilização sujeita ao auxílio de manobrista, podendo ser coberta ou descoberta e localizada indistintamente no subsolo, no sobre-solo ou térreo. O terreno onde se assentam os edifícios “Solar Itaim” e “Itaim Business” encerra a área de 1.767,07m². **CONTRIBUINTE:** 299.066.0114-9 (MAIOR ÁREA...). **CONTRIBUINTE DA UNIDADE:** 299.066.0204-8. Matrícula n. 143.813 do 4º CRI de São Paulo-SP.

Cadastro Municipal: Contribuinte: 299.066.0114-9 (Maior Área). Contribuinte da unidade: 299.066.0204-8. Matrícula n. 143.813 do 4º CRI de São Paulo-SP

Localização: Rua Fiandeiras, 270, apto 23, 2º andar, Itaim Bibi, São Paulo-SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$321.500,00 (trezentos e vinte e um mil e quinhentos reais) que corresponde a 50% do imóvel avaliado em R\$643.000,00 (seiscentos e quarenta e três mil reais), em Set/2024.

ÔNUS: **R.04 HIPOTECA** em favor do BANCO ITAÚ S/A; **Av.5 PENHORA** nº0156900 72.2003.5.15.0063 do Juízo da Vara do Trabalho de Caraguatatuba-SP; **Av.6 PENHORA** nº0156900-72.2003.5.15.0063 do Juízo da Vara do Trabalho de Caraguatatuba-SP; **R.10 USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de Luiz Gustavo de Mattos Abreu; **Av.11 PENHORA DA NUA PROPRIEDADE** nº0156900-72.2003.5.15.0063 do Juízo da Vara do Trabalho de Caraguatatuba-SP.

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 JUDICIAL **SAMIRA APARECIDA PORTAZIO SANTOS** 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\$225.050,00 (duzentos e vinte e cinco mil e cinquenta reais)**.

3 - DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

A comissão de **5% (cinco por cento)** devida a Corretora 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:

O adquirente NÃO 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 16/01/2026, 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, a possibilidade de pagamento em parcelas, a critério do Juízo; nesta hipótese, o bem ficará gravado com hipoteca judiciária até o pagamento integral do preço, cujas parcelas terão incidência de atualização monetária pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou Taxa Referencial, na hipótese de deflação monetária medida pelo IGP-M; havendo mora, incidirá multa de 10% 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 16/01/2026, após o horário estipulado (17h00 – horário de Brasília), a Corretora nomeada 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.

Dívidas condominiais hão 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.

Caraguatatuba/SP, 24 de setembro de 2025

VALERIA CANDIDO PERES
Juíza do Trabalho Titular

Samira Aparecida Portazio Santos
Intermediadora Credenciada – CRECI/SP nº 22655-F