

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito da 4ª Vara do Trabalho do Foro de São José dos Campos SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito, sendo conduzida pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 0088000-52.1995.5.15.0084 - Ação Trabalhista - Rito Ordinário

Débitos da ação: R\$193.745,9 em 30/06/2025 .

Exequirente(s): MARIO AUGUSTINHO DOS REIS (CPF 114.455.216-87); JOSE RODRIGUES DA ROCHA; LUIZ HENRIQUE DOS SANTOS; PEDRO JOAQUIM DE OLIVEIRA; LUIZ CARLOS DO NASCIMENTO; MARCIO RODOLFO DE OLIVEIRA; NILSON MENDES BARBOSA; JOSE CARLOS RODRIGUES.

Executado(s): WALTER GEORG BERNARD; IZAURA MITSUKO ONISHI; ESPÓLIO DE IZAMI TANAKA; CONSTRUTORA PENTAGON LTDA - ME

Terceiros interessado(s): LIDIA TIEKO HADANO TANAKA; SANDRA APARECIDA ALVES DA FONSECA; AURO HADANO TANAKA

DATA E HORA: A apresentação de propostas terá início em 25 de março de 2026 e encerrar-se-á em 23 de julho de 2026, às 17h, para qual o preço mínimo será de R\$273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais), correspondente a 70% da avaliação do bem imóvel.

LOTE
<p>1- Propriedade do bem imóvel localizado em Lote de terreno nº38 da quadra 06, situada à Rua 41, no loteamento Jardim São Miguel na cidade de Bragança Paulista/SP</p> <p>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): UM LOTE de terreno sob número 38 da quadra número 06, situado à Rua 41, no Loteamento denominado JARDIM SÃO MIGUEL, nesta cidade, medindo 13,00 metros de frente para a referida Rua 41, 20,00 metros de extensão da frente aos fundos, do lado direito, onde confronta com o lote número 37, 20,62 metros de extensão da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com o lote número 39, e 18,00 metros nos fundos, onde confronta com os lotes nºs 21 e 22, perfazendo uma área de 310,00m².</p> <p>Matrícula nº 35.283 do CRI de Bragança Paulista SP Contribuinte nº 1.00.00.52.0006.1040.00.00 Avaliado em R\$390.000,00 (trezentos e noventa mil reais) em 30/06/2025</p>

Débitos tributários: não constam débitos tributários, conforme Certidão Negativa nº 17.085/2026, emitida em 09/04/2026.

Ônus: Conforme matrícula imobiliária atualizada, constam os seguintes ônus reais sobre o imóvel: Penhora registrada sob nº AV.6/M, decorrente do processo nº 0088000-52.1995.5.15.0084, em favor de Mario Augustinho dos Reis; Indisponibilidade registrada sob nº AV.5/M, nos autos do processo nº 0088000-52.1995.5.15.0084, perante o Tribunal Superior do Trabalho - 4ª Vara do Trabalho de São José dos Campos.

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

CONDIÇÕES DA VENDA: . Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance. Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co-proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843, do CPC.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

À VISTA: no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.

PARCELADO: Será admitido parcelamento mediante entrada de 30% e o restante em até 6 parcelas corrigidas pelo índice IGP-M da Fundação Getúlio Vargas.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

COM CRÉDITOS: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial. a comissão será devida no mesmo percentual se a alienação for obstada por remição ou acordo celebrado dentro do prazo fixado para a venda, nos termos dos Art. 6º, §1º, do Provimento GP-CR 4/2014 e do Art. 25º, §4º, do Provimento GP-CR 4/2019, ambos do TRT da 15ª Região, a cargo do executado ou remitente.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro. No casos de parcelamento, havendo mora, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, 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

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloados em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS: A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas *propter rem*. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos

condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

HIPÓTESES DE INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO: 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.valeroleiloes.com.br, bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

São José dos Campos SP, 09 de abril de 2026

Dr.(a) MARCO ANTONIO FOLEGATTI DE REZENDE

M.M. Juiz de Direito da 4ª Vara do Trabalho do Foro de São José dos Campos SP.