



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO  
CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS

## Edital de Leilão Judicial Unificado

### 48ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP

#### Processo nº 0123300-34.2004.5.02.0048

O Juiz do Trabalho do Centro de Apoio aos Leilões Judiciais Unificados, FAZ SABER, a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento, que no dia 17/08/2023, às 10:16 horas, através do portal do leiloeiro Gilberto Fortes do Amaral Filho - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: ROSSANA DORIA CASTELLI, CPF: 132.848.308-80, exequente, e ESCOLA DE EDUCACAO INFANTIL ARCA DE NOE S/C LTDA - ME, CNPJ: 45.374.295/0001-02; ESCOLA DE EDUCACAO INFANTIL ARCA DE NOE SC LTDA; ESCOLA DE EDUCACAO INFANTIL ARCA DE NOE SC LTDA; DALKA MARIA TORRES DE CAMARGO, CPF: 507.883.538-53; ELEONORA BONAFE OLIVEIRA, CPF: 032.533.528-11; JUSSARA BERTANTE PUCCI MATERO, CPF: 524.522.208-68, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 64.102 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP. CONTRIBUINTE Nº 119.158.0064-0. DESCRIÇÃO: Uma casa e respectivo terreno situados à rua Epiacaba nº 761 antigo nº 21-B, no 18º Subdistrito-Ipiranga, e 51,94m do vértice do ângulo formado pelo entroncamento dos alinhamentos dessa rua com a rua Timbaúba, medindo 4,43m de frente, por 32,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 141,76m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem da rua o olha com o prédio nº 765 da mesma rua, de propriedade de José Geraldo Vieira, do outro lado esquerdo com terreno de propriedade de Pedro Bertante e sua mulher e nos fundos com propriedade de Companhia Mercantil Industrial Arapuá. De acordo com informações do oficial de justiça em 1º de março de 2023: “Endereço atualizado: RUA EPIACABA, Nº 761, PARQUE FONGARO, SAO PAULO/SP - CEP: 04257-145; Benfeitorias não constantes na matrícula: Imóvel bastante deteriorado. Trata-se de imóvel onde há 2 casas. Uma na frente e outra nos fundos. Casa da frente: quarto, sala, cozinha, banheiro, área de serviço; Casa fundos: corredor com tanque (área de serviço), cozinha pequena, banheiro, sala e quarto. (...). A casa está muito deteriorada, com muitas rachaduras, goteiras, sem manutenção. OBSERVAÇÕES: 1) HÁ INDISPONIBILIDADE; 2) IMÓVEL OCUPADO (alugado) NA DATA DA REAVALIAÇÃO (em 01/03/2023); 3) Conforme despacho exarado pela Exma. Juíza da 48ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, de 17 de março de 2023 (Id 601923a): “A) DÉBITOS ANTERIORES À ARREMATACÃO: o arrematante receberá o bem livre de débitos tributários (tais como IPTU) e de débitos não tributários (tais como multas infracionais e taxas de condomínio), inscritos ou não em dívida ativa, ainda que considerados de natureza propter rem; desde que anteriores à arrematação. B) SUB-ROGAÇÃO: os débitos anteriores à arrematação, ficarão sub-rogados no preço, isto é, serão pagos com o valor lançado pelo arrematante (conforme art.130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e art. 908, parágrafo primeiro, do Código de Processo Civil); facultando-se aos respectivos credores, sua habilitação nos autos da ação 0123300-34.2004.5.02.0048, para recebimento dos valores devidos, condicionado à existência de



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO  
CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS

saldo, após o pagamento da quantia devida na ação trabalhista supra, e devolvida a quota parte em dinheiro, pertencente a coproprietário. (...). D) CONDIÇÕES MATERIAIS DO BEM: o arrematante adquire o bem no estado material em que ele se encontrar ao tempo da arrematação”. Valor Total da Avaliação: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Local dos bens: Rua Epiacaba, nº 761, Parque Fongaro - São Paulo/SP.

Total da avaliação: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Lance mínimo do leilão: 95%.

Leiloeiro Oficial: Gilberto Fortes do Amaral Filho.

Comissão do Leiloeiro: 5%.

O leilão judicial será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica.

O **exercício do direito de preferência** deverá ser requerido junto ao leiloeiro, por e-mail: [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br), com a antecedência de 48 horas ao leilão.

O arrematante, que não seja credor no processo, pagará, no ato do acerto de contas do leilão judicial, uma primeira parcela na ordem de 20% (vinte por cento), do valor do lance como sinal e garantia, mais a integralidade dos 5% (cinco por cento) da comissão do leiloeiro, calculados sobre o valor da arrematação. A primeira parcela será recolhida através de boleto bancário, à disposição do Juízo da execução, perante o Banco do Brasil ou Caixa Econômica Federal, conforme a hipótese. Já a comissão do leiloeiro será paga diretamente a ele mediante recibo a ser anexado ao processo de execução. A segunda parcela do valor do lance, na ordem de 80% (oitenta por cento), será satisfeita, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o leilão judicial, diretamente na Agência Bancária autorizada, mediante guia boleto emitido por ocasião do leilão. Por ato voluntário, o arrematante poderá efetuar o pagamento do sinal em percentual superior a 20%, bem como poderá depositar 100% do valor de arrematação.

O arrematante interessado em adquirir o bem no leilão judicial em prestações, deverá ofertar lance diretamente no sítio do leiloeiro, com esta opção, atendendo às seguintes condições:

- a) O lance ofertado para pagamento à vista sempre prevalecerá sobre os lances ofertados para pagamento parcelado de mesmo valor;
- b) O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor;
- c) Oferta de sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo restante, parcelado em até 30 (trinta) meses. As parcelas serão corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E) ou por outro que venha a substituí-lo.
- d) Não serão aceitos parcelamentos com parcelas inferiores a R\$ 1.000,00 (mil reais).
- e) O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem, quando se tratar de imóveis e por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, caução esta condicionada à aceitação pelo Juiz Presidente dos Leilões Judiciais.
- f) Não sendo aceita a caução idônea pelo juiz, ou no caso da sua não apresentação ao Leiloeiro no prazo de 24 horas ao ato, a forma de pagamento do saldo remanescente automaticamente será alterada para “À VISTA”, nesse caso, o arrematante declara desde já ciência da condição estabelecida, se comprometendo a efetuar o pagamento na forma acima determinada, sob pena de aplicação das penalidades administrativas.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO**  
**CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS**

f) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

g) O inadimplemento autoriza 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 da execução em que se deu a arrematação.

Compete apenas ao interessado no(s) bem(ns), eventual pesquisa de débito junto aos diversos órgãos.

Após apregoados todos os lotes, os bens que não forem objeto de arrematação serão apregoados novamente na mesma data, no repasse ao final do leilão, podendo os lotes ser desmembrados, salvo disposição em contrário constante do edital, mantendo-se o mesmo percentual de lance mínimo praticado no primeiro pregão

Visitação dos bens: as 9:00 às 18:00 horas, inclusive aos sábados, domingos e feriados, todo e qualquer interessado, acompanhado do leiloeiro oficial ou de quem este indicar por escrito, deverá ter acesso aos bens referidos neste edital, sob pena de imediata remoção ou imissão na posse, conforme a hipótese, assumindo o leiloeiro oficial o compromisso de depositário fiel

Esta publicação supre a necessidade de intimação direta às partes. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente EDITAL, que será publicado no Diário Eletrônico da Justiça do Trabalho - DEJT.