

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Responsável: **Adílio Gregório Pereira**, Advogado – OAB/SP 292.948, Corretor de Imóveis CRECI/SP 65.564-F, fone: (19)9-9631-1050 / (19)9-9702-1050.

Site: www.galeriapereira.com.br. E-mail:contato@galeriapereira.com.br

1 – LOCAL E MODALIDADE: CONCORRÊNCIA PÚBLICA EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICA.
PERÍODO DE RECEBIMENTO DE PROPOSTAS:

Início do recebimento de propostas: 28/11/2025 às 15:00h.

Encerramento: 04/12/2025 às 15:00h, horário de Brasília.

1.1 RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS: As propostas de arrematação deverão ser apresentadas no período supra indicado exclusivamente através da plataforma www.galeriapereira.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 à 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.

2 – ENCERRAMENTO: Findo o período de recebimento de propostas de arrematação na fase de Concorrência Pública, o corretor nomeado 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 (Disputa Aberta).

3 – PRAZO SUPLEMENTAR (DISPUTA ABERTA): Caso o bem não receba proposta válida na “CONCORRÊNCIA PÚBLICA”, será disponibilizado imediatamente em “DISPUTA ABERTA”, e será alienado ao licitante que formular proposta de arrematação mais benéfica à execução, desde que atenda às condições fixadas pelo edital de alienação (valor mínimo e quantidade de parcelas).

Na fase de “DISPUTA ABERTA”, as propostas de arrematação somente poderão ser apresentadas através da plataforma do corretor (www.galeriapereira.com.br), ficando disponíveis para visualização de todos os usuários/licitantes, e serão analisadas pelo juízo da execução somente após o encerramento do prazo suplementar estabelecido.

Não se tratando de leilão, não haverá “prorrogação de 3 minutos” a cada “nova proposta” recepcionada, devendo o licitante atentar-se ao prazo final.

Prazo máximo concedido ao Corretor: 02/02/2026, até às 15:00h (quinze horas).

4 – VALOR MÍNIMO: 50% (cinquenta por cento) da avaliação, salvo disposição diversa à margem do respectivo lote. Havendo coproprietários não executados, deverá ser respeitado 100% do valor da avaliação sobre a fração dos coproprietários não executados.

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 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas, atualizadas monetariamente pelo índice **INPC** (Índice nacional de preços ao consumidor).

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 parágrafo 7º do artigo 895 do CPC.

6.1 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 ao Corretor 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 pelo corretor 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(s) pelo exequente, este ficará responsável pela integralidade dos honorários do corretor responsável.

8 - 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" diretamente ao corretor judicial (plataforma www.galeriapereira.com.br). O recebimento de propostas na modalidade "condicional", não interrompe ou suspende o curso/prazos da alienação e tampouco vinculam o juízo.

9 - 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 do corretor responsável no prazo de 5 (cinco) dias contados da intimação.

10 - ÔNUS: Nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional e artigo 122 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, a aquisição através de alienação judicial (expropriação), tem natureza jurídica de **AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA**, ou seja, o arrematante e o bem adquirido não respondem por nenhum débito que incida sobre o bem (seja ele móvel ou imóvel), especialmente IPTU, IPVA, MULTAS E JUROS, DÉBITOS CONDOMINIAIS, que são de responsabilidade do executado, nos termos dos artigos 1.430 do Código Civil e 908, § 1º do Código de Processo Civil. Conforme já decidiu o TST (TST-RO-6626-42.2013.5.15.0000; TST_REENEC E RO - 75700- 07.2009.5.05.0000; TST-ReeNec e RO-12600-56.2009.5.09.0909; TST-RXOF e ROAG - 58400- 44.2005.5.06.0000; TST-RXOF e ROMS-25600-26.2006.5.06.0000).

I - HIPOTECA: Estando o imóvel gravado por hipoteca, esta será cancelada após a expropriação, nos termos do artigo 1.499, inciso VI do Código Civil. Ressalta-se que se a venda for parcelada, será gravada hipoteca judicial até o pagamento integral.

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

III – 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) poderá caracterizar ato atentatório à dignidade da justiça, por se tratarem de providências que decorrem de lei. (STJ RECURSO ESPECIAL Nº 863.893 - PR (2006/0141866-4).

IV – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em caso de alienação fiduciária, eventual crédito sub-roga-se sobre o "preço" da arrematação, desde que apresentado pelo proprietário fiduciário o valor para quitação à vista da dívida.

11 - PROPOSTA APRESENTADA DIRETAMENTE NO PROCESSO: Por determinação expressa do artigo 1º do Provimento 4/2019, as expropriações devem obrigatoriamente ser promovidas pela DIVISÃO DE EXECUÇÃO ou através de ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, que sempre serão precedidas de edital de alienação com ampla publicidade. Propostas apresentadas diretamente nos autos, antes, durante ou após o certame, em homenagem à isonomia e publicidade, em regra, não serão conhecidas.

12 – 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 ao Corretor 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 Código de Processo Civil ("Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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");

- 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 ao Corretor 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) Em hipótese alguma será homologada a compra do bem com utilização de créditos oriundo de outras execuções, seja cível ou trabalhista.

13 - 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.

14 - "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.

15 – DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO, INADIMPLEMENTO E MORA DO ARREMATANTE: Ressalvada a hipótese do artigo 903, parágrafo 5º do Código de Processo Civil, 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 ao corretor 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.

16 - DOS RECURSOS: A impugnação à arrematação, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil, não terá efeito suspensivo, considerando-se a arrematação perfeita, acabada e irretratável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação. O prazo para eventuais impugnações à arrematação ou adjudicação passará a fluir da data da decisão de homologação da arrematação/alienação.

17 – VISTORIA: Fica, desde já, autorizada a visitação do imóvel pelos interessados, desde que acompanhados pelo CORRETOR ou por quem for indicado, devendo ser apresentada cópia do despacho de nomeação, devidamente assinada pelo Juízo, à qual se dá força de MANDADO JUDICIAL, que possibilita o ingresso e a visitação do imóvel a ser alienado. É vedado aos depositários, criar embargos à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 14, inciso V, do CPC (artigo 77, inciso IV do CPC), ficando desde logo autorizado o uso de força policial, caso a providência se mostre necessária à expropriação.

18 - DA EVIÇÃO: 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 bem móvel ou imóvel, registro da carta de arrematação/alienação, imitir-se na posse, deverão ser imediatamente comunicadas ao juízo responsável para as providências cabíveis. II - O Corretor nomeado não responde pela evicção, atuando como mero mandatário, ficando, assim, eximido 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: Se o(a) executado(a) pagar a dívida (ou fazer acordo) durante o curso da venda judicial, na forma do artigo 826, do Novo Código de Processo Civil, deverá depositar nos autos os honorários do corretor judicial, a ser arbitrada pelo Juízo da Execução nos termos do Provimento GP-CR 04/2014 (art. 6º, §1º) e Ordem de Serviço CR 03/2015, que dispõe: “III - Nos casos de remição ou de formalização de acordo entre as partes, em processos com bem (ns) já incluído (s) em hasta pública ainda não encerrada, o parâmetro a ser utilizado para pagamento da comissão de 5% ao leiloeiro fica a critério do juízo da execução”.

Em caso de remição ou acordo celebrado após o encerramento e do prazo do corretor e antes da homologação da venda, havendo proposta de arrematação, fará jus o corretor, aos honorários

fixados em 5% (cinco por cento) do valor da proposta de arrematação, conforme dispõe o artigo 7º, §3º da RESOLUÇÃO Nº 236 do CNJ.

Não haverá possibilidade de remição após a homologação da venda judicial, conforme interpretação conjunta dada pelo STJ aos artigos 8º da Lei 5.741/1971 e 903 do Código de Processo Civil (CPC) de 2015.

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.

21 - DESPESAS QUE INCIDEM NA ARREMATAÇÃO: Todas as providências e despesas referentes à transferência de imóveis e veículos, 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 e ainda, despesas com a remoção de bens móveis, correrão por conta do arrematante ou adjudicante.

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

23 - INTIMAÇÕES: O presente edital estará disponível na íntegra no site do Corretor nomeado, nos termos do Art. 889, § único, do CPC. A publicação 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. 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.galeriapereira.com.br são meramente exemplificativas.

BENS DISPONÍVEIS: FÓRUM TRABALHISTA DE SOROCABA – SP (6/2025)

LOTE 01: N° PROCESSO: 0010500-94.2021.5.15.0116 – EXEQUENTE: MAGNO FERREIRA COSTA; EXECUTADO: MARCOS FERNANDO DA SILVA. Gleba de terras denominada GLEBA 16, com 40.000,00 metros quadrados, localizada no **Bairro Rio da Várzea, Município de Pereiras, Comarca de Conchas - SP**, contendo as seguintes medidas e confrontações: inicia no marco R106, cravado à margem da Servidão de Passagem, pertencente ao mesmo proprietário; segue margeando a mesma, no rumo 72B06'49" SE e na distância de 60.095 m., até o marco R107; deflete à direita e segue deixando a Servidão, no rumo 0B23'17" SW e na distância de 212.957 m., confrontando com a Gleba 17 do mesmo proprietário, até um ponto, este cravado junto à margem de um córrego; deflete à direita e segue atravessando o córrego, no rumo 11B46'14" SW e na distância de 208.119 m., confrontando com a Gleba 5, do mesmo proprietário, até um ponto; deflete à direita e segue rumo 82B06'20" NW e distância de 117.844 m., confrontando com a Gleba 6 do mesmo proprietário, até um ponto; deflete à direita e segue rumo 14B01'55" NE e distância 197.978 m., confrontando com a Gleba 7, do mesmo proprietário, até um ponto; segue rumo e distância de 240.140 m., confrontando com a Gleba 15 do mesmo proprietário, até o marco R106, ponto inicial desta descrição, encerrando a área de **40.000,00 m²**, área esta destacada da área maior **1088.032,00** metros quadrados. Cadastrado no INCRA sob número 631.051.006.360-1. Imóvel matriculado sob nº 12.207 do RGI de Conchas – SP. OBS: 1) Conforme Av.01/12.207 consta imóvel está cadastrado no INCRA (CCIR) sob nº 000.035.374.555-7, com a denominação de Chácara Maggiora, área total 4 ha, posse a justo título 4.0, mód. rural 29,2307, nº mód. rurais 0,13, mód. fiscal 30,0, nº mód. fiscais 0,13, fmp 2,0; e na receita federal (nirf) 6.061.594-0. 2) Conforme Av.04/12.207 consta imóvel cadastrado no INCRA (CCIR) sob nº 000.035.374.555-7, com a denominação de chácara Vila Do Sossego II, área total 4,0, área registrada 4,0, posse a justo título 0,0, posse por simples ocupação 0,0, mód. rural 0,0, nº mód. rurais 0,0, mód. fiscal 30,0, nº mód. fiscais 0,1333, FMP 2,0; e na Receita Federal (NIRF) 6.061.594-0. 3) Conforme Auto de Avaliação consta que o imóvel trata-se de uma gleba de terras denominada GLEBA 16, com 40.000,00 metros quadrados, contendo muitas árvores e pequena porção de área com água, localizada no **Bairro Rio da Várzea, Município de Pereiras - SP**. Sobre o terreno, existe a construção de casa de veraneio com piscina,

totalizando aproximadamente **450m²**, também existem pequenas construções de casa, que aparentemente são para caseiros. ÔNUS: 1) Conforme R.05/12.207 consta HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS em favor do Banco do Brasil S.A. 2) Conforme Av.06/12.207 consta PENHORA no processo nº 1017887-44.2017.8.26.0564 pelo 5º Ofício Cível de São Bernardo do Campo – SP. 3) Conforme Av.07/12.207 consta PENHORA no processo nº 10500-94.2021 pela Vara do Trabalho de Tatuí – SP. 4) **Conforme Despacho sob ID n. 5fb0502, o arrematante deverá ficar ciente que não terá direito à reembolso ou abatimento em hipótese de haver despesas Georreferenciamento/Identificação do perímetro, Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR e Cadastro Ambiental Rural - CAR.** Avaliado em 27/09/2024 em R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais). **Valor mínimo: R\$ 575.000,00** (quinientos e setenta e cinco mil reais). Depositário: Marcos Fernando da Silva.

ANEXO I - REGULAMENTO PARA PARTICIPAÇÃO DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR.

1. CADASTRAMENTO PARA PARTICIPAR DA ALIENAÇÃO:

1.1 – Por se tratar de alienação eletrônica, os interessados deverão obrigatoriamente cadastrar-se na plataforma www.galeriapereira.com.br ficando ciente de que seu cadastro implicará na integral aceitação das disposições do Provimento GP-CR Nº 04/2014 de 28 de novembro de 2014, alterado pelo Provimento GP-CR nº 002/2020 do TRT da 15ª Região, e demais condições dispostas neste edital de alienação.

1.2 - Após o cadastramento, deverão ser remetidos através do e-mail “[contato@galeriapereira.com.br](mailto: contato@galeriapereira.com.br)” os seguintes documentos:

Pessoa Física

- a) termo de adesão assinado,
- b) carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos);
- c) cadastro de pessoa física (CPF);
- d) comprovante de estado civil (certidão de casamento ou de nascimento para solteiros).
- e) comprovante de residência ou domicílio em nome do interessado

Pessoa Jurídica

- a) termo de adesão assinado;
- b) último contrato social ou alteração consolidada.
- c) cartão do CNPJ.
- d) carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos) do sócio e/ou administrador.
- e) cadastro de pessoa física (CPF) do sócio e/ou administrador.
- f) comprovante de residência ou domicílio do sócio e/ou administrador.

1.3 - Os documentos referidos no item 1.2 deverão ser recepcionados 24 (vinte e quatro) horas antes do encerramento da alienação, sob pena de não ser efetivada a “validação” do cadastro efetuado, impossibilitando sua participação.

1.4 – Não haverá possibilidade de cadastro presencial.

1.5 - O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste edital, assim como pelas propostas ofertadas com seu login e senha.

1.6 – **DA REPRESENTAÇÃO:** Caso o licitante participe da alienação através de representante, fazendo uso do cadastro/login deste, fica obrigado a apresentar “**TERMO DE RATIFICAÇÃO**”, subscrito por ambos, apresentando qualificação completa e percentual de cada licitante, através do e-mail [contato@galeriapereira.com.br](mailto: contato@galeriapereira.com.br), no prazo máximo e improrrogável de 1 (uma) hora após o encerramento do certame, sob pena da carta de alienação/arrematação ser confeccionada em

favor do titular do cadastro.

1.7 - 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 ao final do certame, ser enviado através do e-mail [contato@galeriapereira.com.br](mailto: contato@galeriapereira.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 após o encerramento do certame, sob pena da carta de alienação/arrematação ser confeccionada em favor do titular do cadastro.