



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

**Edital de Leilão Judicial Unificado**

**67ª Vara do Trabalho de São Paulo (Em trâmite no SOS Execução/SP)**

**Processo nº 0002077-71.2015.5.02.0067**

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 13/07/23, às 11:19 horas, através do portal do leiloeiro Raphael Cavalli Yarid - [www.bigleilao.com.br](http://www.bigleilao.com.br), serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: JOSE VALDELITO DE JESUS SILVA, CPF: 036.474.518-51, exequente, e MAIA COMERCIAL E INDUSTRIAL LTDA, CNPJ: 61.253.696/0001-52; FIXPALLET COMERCIO DE FERRAGENS E FERRAMENTAS EIRELI - EPP, CNPJ: 17.800.965/0001-61; TAVIRA'S - PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA. - ME, CNPJ: 09.167.868/0001-55; PLATINUN - ADMINISTRACAO DE BENS E PARTICIPACOES LTDA - ME, CNPJ: 08.721.483/0001-25; ESPÓLIO JUVENAL AUGUSTO DE OLIVEIRA MAIA JÚNIOR - CPF 021.113.818.53; AMELIA PEDRAS DE OLIVEIRA MAIA, CPF: 060.201.578-22; CARLA PEDRAS DE OLIVEIRA MAIA, CPF: 094.223.568-14; GIANFRANCO TROFA MAIA, CPF: 394.149.728-62; JULIANA TROFA MAIA, CPF: 361.282.858-48, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL REFERENTE ÀS MATRÍCULAS: 36.572, 36.573, 36.574, 50.543, 152.893, 201.834, 201.835 e 201.837, TODAS DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP; CONTRIBUINTE (UNIFICADO) 118.370.0081-5, DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

\*\*\*\*\*

MATRÍCULA 36.572 (Id 4645419) – O LOTE de terreno sob nº 69 da quadra W do Jardim Independência, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, medindo 10,00m de frente para a rua Suzano, ou rua Suzana por 50,00m. de frente aos fundos de ambos os lados,tendo na linha dos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 500,00m<sup>2</sup>,confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 70, pelo lado esquerdo, com o lote nº 68 e nos fundos com o lote nº 25 da referida quadra E dos Jardim Independência, localizada a 145,00m. distante da esquina formada com a rua Vinte e Um e pelo lado direito de quem desta referida rua, seguindo pela rua Suzana, caminha em direção à curva formada pela mesma.

\*\*\*\*\*

MATRÍCULA 36.573 (Id 59aa629) - O LOTE DE TERRENO sob nº 70 da quadra W do Jardim Independência, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, medindo 10,00m de frente para a rua Suzano, por 50,00m. de frente aos fundos de ambos os lados, tendona linha dos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 500,00m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 71, pelo lado esquerdo, com o lote nº 69 e nos fundos com o lote nº 26, todos da quadra W; terreno esse localizada a 135,00m<sup>2</sup>.



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

distante da esquina formada com a rua 21, pelo lado direito de quem desta referida esquina, seguindo pela citada rua Suzana, caminha em direção à curva formada pela mesma.

\*\*\*\*\*

MATRÍCULA 36.574 (Id 0622c09) – O LOTE de terreno sob nº 71 da quadra W do Jardim Independência, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, medindo 9,00m de frente para a rua Suzano por 50,00m. de frente aos fundos de ambos os lados, tendo na linha dos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 450,00m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 72, pelo lado esquerdo, com o lote nº 70 e nos fundos com o lote nº 27, todos da mesma quadra W; terreno esse localizada a 126,00m. distante da esquina formada com a rua 21, pelo lado direito de quem desta referida esquina, seguindo pela citada rua Suzana, caminha em direção à curva formada pela mesma.

\*\*\*\*\*

MATRÍCULA 50.543 (Id 3192bff) – Uma casa de duas moradias e terreno situado à rua Suzana, nº 75, lote 75 da quadra “W”, no Jardim Independência, no 26º Subdistrito-Vila Prudente medindo o terreno 10,00m de frente para a referida Rua Suzana, por 50,00 metros da frente aos fundos, encerrando uma área de 500,00m<sup>2</sup>, confinando de um lado com o lote 76, de Miguel Pereira, de outro lado com o lote nº 74 de Máximo Coltro e pelos fundos com o lote nº 31, todos da quadra “W”.

\*\*\*\*\*

MATRÍCULA 152.893 (Id 74c5a31) – Um prédio com a área construída de 363,465m<sup>2</sup>, situado à Rua Suzana, s/nº, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, e seu respectivo terreno assim descrito: Partindo do ponto “A”, situado à 90,50m de Rua Serra do Pereiro, percorre 18,45m pelo alinhamento da Rua Suzana, atingindo o ponto “B”. deflete à esquerda em ângulo reto e percorre 50,00m pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, atingindo o ponto “C”; deflete à esquerda em ângulo reto e percorre 18,45m pelos fundos, atingindo o ponto “D”; deflete à esquerda em ângulo reto e percorre 50,00m pelo lado esquerdo, atingindo o ponto inicial “A”, desta descrição, encerrando a área de 500,00m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com o lote 73, do lado esquerdo com o lote 72, ambos lançados pelo nº 906 da Rua Suzana, e nos fundos com o lote 29, lançado pelo nº 200 da Rua Marcelo Muller.

\*\*\*\*\*

MATRÍCULA 201.834 (Id 477ae5b) – Um terreno situado na rua Susana, lote 2da quadra W, da Vila Independência, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área de 750,00m<sup>2</sup>, medindo 14,50m de frente, por 50,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos 14,50m, confinando em um lado e nos fundos com propriedade de Mauricio Dominguez, e no outro lado com o lote 73 da mesma quadra.

\*\*\*\*\*

MATRÍCULA 201.835 (Id f62e1a4) – Um terreno situado na rua Susana, parte do lote 73 da quadra W, do Jardim Independência, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, medindo 7,50m de frente, com igual metragem nos fundos, por 50,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de 375,00m<sup>2</sup>, confrontando de ambos os lados, com propriedades de Juvenal Augusto de Oliveira Maia Junior, e nos fundos com o lote nº 29, de propriedade de Secundino Domingues, e situa-se à 94,00m da esquina da Rua Vinte UM, lado esquerdo



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

de quem desta vai para a Rua da Situação.

\*\*\*\*\*

MATRÍCULA 201.837 (Id 437042c) – Um terreno situado na Rua Susana, lote 76 da quadra W, do Jardim Independência, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, medindo 10,00m de frente, por 50,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 10,00m, perfazendo a área de 500,00m<sup>2</sup>, dividindo de um lado com o lote 75, de outro com o lote 77 e nos fundos com o lote 32, todos da mesma quadra e de propriedade de Secundino Domingues.

\*\*\*\*\*

OBSERVAÇÕES:

01) Há débito de IPTU (R\$ 3.431.244,93, em 28/03/2023);

02) Há indisponibilidades;

03) Há penhora anterior;

04) Conforme r. despacho do Juízo da Execução (Id 6e5d172): "...determino a alienação dos respectivos bens por leilão judicial, cumprindo-se a determinação do despacho ID f9810b3, excluindo o imóvel de matrícula nº 201.836, arrematado em outro processo, anotando-se, com a exclusão de referido imóvel, avaliado isoladamente em R\$ 1.280.000,00, que o valor da avaliação dos demais imóveis que compõem o bem situado na Rua Susana nº 906 é de R\$ 20.970.000,00... Fixo o lance mínimo em 40% do valor da avaliação. Fica deferida a alienação de forma parcelada, nos termos do art. 895 do CPC, hipótese em que será expedida carta de arrematação sob condição resolutiva, ficando o próprio bem como garantia, gravando-se a hipoteca judicial até a quitação integral ... Ressalte-se que, nos termos do art. 908, §2º, do CPC, as dívidas *propter rem*, inclusive de ordem tributária (notadamente IPTU), estarão incluídas no preço, cabendo aos credores destas dívidas postularem suas preferências, nos termos do art. 909 do CPC."

05) Conforme certificou o Oficial de Justiça (Id a33409a): "O terreno possui aproximadamente 90,00 metros de fachada e 50,00 metros de profundidade, em formato retangular... Área total do terreno de 4.450,00 m<sup>2</sup>. Área construída apontada no cadastro municipal 5.221 m<sup>2</sup>. (Como não houve como identificar qual parte do imóvel foi arrematada pelo terceiro citado pelo sr. Juvenal, considereirei o imóvel como um todo para realizar a avaliação). O imóvel é dividido em dois setores: um prédio em que funcionava a área administrativa da empresa e uma área que era realizada a produção. O prédio é uma construção composta de quatro pavimentos, um subsolo e uma sótão. Cada pavimento, incluindo o subsolo, tem área de aproximadamente 250m<sup>2</sup> cada um deles. O subsolo é a garagem do imóvel, mas não tivemos acesso pois existe uma chapa de metal soldada que impede o acesso a área. O imóvel possui elevador que atende todos os andares. O 1º pavimento possui dois banheiros coletivos, masculino e feminino, área de trabalho e duas saletas, uma delas não tive acesso pois a porta estava trancada. O 2º pavimento possui dois banheiros coletivos, masculino e feminino, área de trabalho dividido em cinco saletas, que eu não tive acesso pois a porta estava trancada. O 3º pavimento possui dois banheiros coletivos, masculino e feminino, uma copa, duas salas privativas com banheiros individuais, uma sala técnica e uma última sala que não tive acesso pois estava trancada. O 4º pavimento possui dois banheiros coletivos, masculino e feminino, área de almoxarifado e



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

uma pequena sala. Acima do 4º pavimento existe um sótão com a finalidade de casa de máquinas. O prédio está em mal estado de conservação. A área de produção basicamente são dois galpões conexos. Na área externa do prédio também existe um vestiário e um refeitório com cozinha e dois banheiros individuais. Um galpão, em que existe uma ponte rolante, tem aproximadamente área de 1.500,00 metros quadrados, sendo 60,00 metros de largura por 25,00 metros de profundidade. O segundo galpão é subdividido em alguns salões e tem aproximadamente 2.000,00 metros quadrados e abrange todo o fundo do imóvel;

Valor Total da Avaliação (Id 6e5d172): R\$ 20.970.000,00 (vinte milhões, novecentos e setenta mil reais)

Local dos bens: Rua Suzana, nº 906, Jardim Independência, São Paulo/SP CEP: 03223-000

Total da avaliação: R\$ 20.970.000,00 (vinte milhões, novecentos e setenta mil reais)

Lance mínimo do leilão: 40%

Leiloeiro Oficial: **Raphael Cavalli Yarid**

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: [leilaotr2@bigleilao.com.br](mailto:leilaotr2@bigleilao.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:

- O lance ofertado para pagamento à vista sempre prevalecerá sobre os lances ofertados para pagamento parcelado de mesmo valor;
- O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor;
- 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.
- Não serão aceitos parcelamentos com parcelas inferiores a R\$ 1.000,00 (mil reais).
- 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



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

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.

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