



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

Edital de Leilão Judicial Unificado

1ª Vara do Trabalho de Cotia/SP

Processo nº 1000845-57.2021.5.02.0241

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 23/06/2026, às 10:23 horas, através do portal do(a) leiloeiro(a) Tatiana Paula Zani de Sousa - www.liderleiloes.com.br, serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: ALEX BENTO BEZERRA, CPF: 085.882.914-28, exequente, e L. C. HENTONA VERDURAS - ME, CNPJ: 11.907.959/0001-21; LUIS CHEITOKO HENTONA, CPF: 018.862.198-93, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL DE MATRÍCULA 19.516 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP. CADASTRO MUNICIPAL Nº 40.99991.99.99.1938.00.000. DESCRIÇÃO: DENOMINAÇÃO: SÍTIO TRÊS GAROTOS (atual SÍTIO HENTONA, conforme Av.3) - "GLEBA A", SITUAÇÃO Fazenda do Carmo Bairro do Votorantim ou Sorocamirim, zona urbana deste município. DESCRIÇÃO: Imóvel com a área de 30.652,54 metros quadrados, com sua frente voltada para a Estrada Municipal Benedito Domingues Vieira (Lei n.º 569/2000), antiga Estrada Municipal do Morro Grande, lado ímpar, no seu Km 09, portanto distante 900,00 metros da margem da Rodovia Bunjiro Nakao-SP 250, Km 59,5, tendo seu ponto inicial junto a divisa da propriedade de Seme Issa; deste segue confinando com o mesmo na distância de 261,77 metros, até encontrar o Ribeirão do Morro Grande, e, daí, confinando com este Ribeirão, mede 150,00 metros; daí, confinando com Seme Issa, mede 264,42 metros, até a margem da Estrada Municipal Benedito Domingues Vieira, antiga Estrada Municipal do Morro Grande, lado ímpar; deflete à direita e segue fazendo frente para esta margem, nos azimutes e distâncias de 05°53'45" 49,42 metros e 07°37'04" 68,21 metros, até atingir o ponto inicial da descrição, encerrando a área superficial de 30.652,54 metros quadrados. OBSERVAÇÕES: 1) Certificou o Oficial de Justiça (id:3614cc1): "EM VISTORIA, constatei que o sítio tem frente para uma estrada não pavimentada; o sítio apresenta declive da frente aos fundos; no lote, há vegetação de pequeno a grande porte, sendo que a maior parte da área do sítio não tem vegetação; no sítio, constatei as seguintes construções e/ou benfeitorias (as quais não estão averbadas na matrícula, salvo melhor juízo, as quais também são penhoradas neste ato): sobrado (depósito; padrão de construção simples; em estado de conservação de razoável a precário); casa (nos fundos do imóvel; padrão de construção simples; em estado de conservação de razoável a precário); galpão (padrão de construção industrial; em regular estado de conservação); galpão (parte administrativa; padrão de construção simples; em regular estado de conservação); anexo ao galpão (nos fundos; padrão de construção industrial; em regular estado de conservação); anexo ao galpão (parte que estava sendo construída; padrão de construção normal; em regular estado de conservação); três casas (padrão de construção simples; em estado de conservação de razoável a precário); galpão (padrão de construção simples; em estado de conservação de razoável a precário); guarita (padrão de construção simples; em regular estado de conservação); prédio do gerador (padrão de construção simples; em regular estado de



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

conservação, no entanto uma das paredes foi destruída para retirada do equipamento); estufas (padrão; em precário estado de conservação); rua pavimentada (padrão normal; em regular estado de conservação); a área de todas as construções e/ou benfeitorias acima descritas é de, aproximadamente, 7.798,00 m²; 2) HÁ OUTRAS PENHORAS; 3) HÁ INDISPONIBILIDADES; 4) HÁ HIPOTECA (Os efeitos da arrematação no caso de hipoteca e alienação fiduciária, serão apreciados e decididos pelo(a) Juiz(a) Da Vara de origem, nos termos do art. 7º do Provimento GP/CR nº 07/2021); 5) Verificou-se que o expediente restou silente com relação a eventual isenção dos créditos tributários para o arrematante, assim, ante a informação supra, à luz do decidido pelo Juiz Presidente dos Leilões Judiciais e nos termos do art. 1º, § 7º do Provimento GP/CR nº 07/2021, o arrematante adquire o bem livre de quaisquer ônus tributários. Ficarão a cargo do arrematante os débitos (propter rem) de natureza não tributária que constarem expressamente do edital (art. 1º, § 8º do referido provimento). VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 5.135.966,35 (cinco milhões, cento e trinta e cinco mil, novecentos e sessenta e seis reais e trinta e cinco centavos).

Local dos bens: Estrada Municipal Benedito Domingues Vieira, s/n.º (cerca de 950 metros da rodovia), Votorantim, Ibiúna/SP

Total da avaliação: R\$ 5.135.966,35 (cinco milhões, cento e trinta e cinco mil, novecentos e sessenta e seis reais e trinta e cinco centavos).

Lance mínimo do leilão: 40% do valor da avaliação.

Leiloeiro Oficial: Tatiana Paula Zani de Sousa

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: cliente@liderleiloes.com.br, com a antecedência de 48 horas ao leilão.

O arrematante, que não seja exequente 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



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

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.

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 8:00 às 18:00 horas, de segunda a sexta-feira, exceto 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 de Justiça Eletrônico Nacional - DJEN.