



3ª VARA DO TRABALHO - FORO DE MAUÁ – TRT2
ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTO GP/CR Nº 04/2020)

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) do bem imóvel abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **RMMN COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI (CNPJ/MF Nº 14.527.439/0001-81)** e **MILENA ORTEGA MARANHÃO (CPF/MF Nº 253.243.968-85)**, e seu cônjuge **RICARDO MARQUES DE FARIA MARANHÃO (CPF/MF Nº 527.706.996-87)**, ora coproprietário; os credores: **JOSE CARLOS CAVALCANTE DE JESUS (CPF/MF Nº 015.138.605-69)**, **MARCOS DA SILVA FERREIRA (CPF/MF Nº 703.325.404-05)**, **VAGNER DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 004.846.645-06)**, **JOSE ANDERSON DA SILVA CARVALHO (CPF/MF Nº 411.663.758-03)** e **HENRIQUE FISCHLER DOS SANTOS (CPF/MF Nº 449.863.968-54)**; bem como o terceiro interessado: **COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 43.776.491/0001-70)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Maria Fernanda Maciel Abdala, da 3ª Vara do Trabalho – Foro de Mauá, Tribunal Regional do Trabalho, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Reclamação Trabalhista, ajuizada por **EDIVAN DE SOUSA LIMA (CPF/MF Nº 003.281.863-76)** em face de **RMMN COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI (CNPJ/MF Nº 14.527.439/0001-81)** e **MILENA ORTEGA MARANHÃO (CPF/MF Nº 253.243.968-85)**, nos autos do **Processo nº 1001399-19.2018.5.02.0363**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Provimento GP/CR Nº 04/2020, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região que disciplina a Alienação Particular, assim como a Resolução nº 236/2016, do CNJ e artigos 879 a 903, do CPC (no que couber), e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **IMÓVEL: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua do Morro, s/n, Represa, Ribeirão Pires/SP – CEP: 09414-650 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma gleba de terras com a área de 9.360m², começa no marca encravado a esquerda da estrada que vem de Ribeirão Pires e se dirige para o terreno, constituída pelo lote 65, das glebas I e II, do loteamento Califórnia Paulista, situado na cidade e comarca de Ribeirão Pires, que assim se caracteriza: sobe em direção N. 51º 54, mede 145 metros até o marco encravado as margens do córrego divisório, confinando com o lote 64, deflete a direita seguindo o curso do córrego, divisando-se com o lote 71, daí deflete a direita em direção N. 68º16' e até o marco encravado na estrada medindo 84 metros, defletindo a direita acompanha a estrada até o marco inicial.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	121.23.97.0002.00.0000	
Matrícula Imobiliária nº	36.148	Registro de Imóveis de Ribeirão Pires/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 06	10/12/2020	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001373-24.2018.5.02.0362	Jose Carlos Cavalcante de Jesus
Av. 07	21/05/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000756-27.2019.5.02.0363	Marcos da Silva Ferreira
Av. 08	16/06/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000448-88.2019.5.02.0363	Vagner de Almeida





Av. 09	16/06/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001399-19.2018.5.02.0363	Edivam de Sousa Lima
Av. 10	16/12/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 1001399-19.2018.5.02.0363	Edivam de Sousa Lima
Av. 11	16/12/2021	Penhora	Proc. nº 1000448-88.2019.5.02.0363	Vagner de Almeida
Av. 13	26/08/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000103-28.2019.5.02.0362	Jose Anderson da Silva Carvalho
Av. 15	19/09/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000103-28.2019.5.02.0362	Jose Anderson da Silva Carvalho
Av. 16	30/10/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000756-27.2019.5.02.0363	Marcos da Silva Ferreira
Av. 17	18/03/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000756-27.2019.5.02.0363	Marcos da Silva Ferreira
Av. 18	20/09/2024	Penhora	Proc. nº 1001373-24.2018.5.02.0362	Jose Carlos Cavalcante de Jesus
Av. 19	20/09/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000977-44.2018.5.02.0363	Henrique Fischler dos Santos
Av. 20	20/09/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001373-24.2018.5.02.0362	Jose Carlos Cavalcante de Jesus

OBS.01: Foi deferida a penhora de 50% de propriedade da executada em relação ao presente imóvel (ID dae9a63), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS.02: No ID c1eae11 do processo foi anotada a penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 32.679,25 (Jul/2022) em favor de Vagner de Almeida (CPF/MF Nº 004.846.645-06).

OBS.03: Foi requerida a desconsideração da personalidade jurídica para inclusão da sócia no polo passivo, sendo deferido (ID 6b69f63).

OBS.04: No imóvel leiloado está gravado um Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde, onde possui uma área de 0,180000 ha., correspondendo a 19,230000% da área total do imóvel, de modo que qualquer tipo de exploração deverá ser autorizado pelo órgão ambiental competente.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 380.000,00 (Nov/2021 – Auto de Avaliação ID 5226fc3).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 443.199,45 (Out/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA-E.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional e artigo 6º, do Provimento GP/CR Nº 04/2020).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 15.152,50 (Ago/2023 – ID 03ef3e0).

02 – DATAS: A Alienação Particular terá início em **16 de dezembro de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 23 de janeiro de 2025, às 15 horas.**





03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC), de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária) superiores a R\$ 1.000,00 (artigo 17, IV, do Provimento GP/CR nº 7/2021). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pela taxa Selic (artigo 3º, §1º, do Provimento GP/CR Nº 04/2020 e artigo 895, §1º, do Código de Processo Civil.) e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (artigo 9º, Parágrafo único, do Provimento GP/CR Nº 04/2020). 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 (artigo 17, VII, do Provimento GP/CR nº 7/2021). Havendo pluralidade de propostas de pagamento à vista ou parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor (artigo 17, I, do Provimento GP/CR nº 7/2021); ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. Em caso de igualdade no valor ofertado, terá preferência a proposta que contemplar o pagamento à vista ou no menor número de parcelas. (artigo 3º, §2º, do Provimento GP/CR Nº 04/2020, artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). O exercício do direito de preferência deverá ser requerido junto ao leiloeiro, por endereço de correio eletrônico (e-mail) designado no presente edital, com a antecedência de até 48 (quarenta e oito) horas ao leilão (artigo 13, §5º, do Provimento GP/CR nº 7/2021).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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 (artigo 16, do Provimento GP/CR nº 7/2021), e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial trabalhista do Banco do Brasil gerada no <https://ww2.trt2.jus.br/servicos/guias/guia-de-deposito>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o





encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e artigo 37, §4º, do Provimento GP/CR nº 7/2021, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 15 e artigo 37, I, do Provimento GP/CR nº 7/2021, artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa (artigo 5º, Parágrafo único, do Provimento GP/CR Nº 04/2020 e artigo 15, §4º e artigo 18, do Provimento GP/CR nº 7/2021). Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC, artigo 6º, Parágrafo único, do Provimento GP/CR Nº 04/2020 e Decisão de fls. 1163/1165), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término





da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 03 (artigo 13, §6º, do Provimento GP/CR nº 7/2021).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (artigo 1º, §7º, do Provimento GP/CR nº 7/2021), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 14 de outubro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. MARIA FERNANDA MACIEL ABDALA
JUÍZA DE DIREITO

