



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

Edital de Leilão Judicial Unificado

17ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP

Processo nº 0305000-36.2004.5.02.0017

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 09/06/2026, às 10:09 horas, através do portal do leiloeiro Joel Augusto Picelli Filho - <https://www.picellileiloes.com.br/> serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: ALCIONE PINHEIRO FERREIRA, CPF: 352.687.018-78, exequente, e RECILIX AMBIENTAL LTDA, CNPJ: 67.376.376/0001-76; ATITUDE COMERCIO E SERVICOS LTDA - ME, CNPJ: 04.165.662/0001-72; EDSON MADUREIRA, CPF: 040.433.557-85, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL DE MATRÍCULA 72.973 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. CADASTRO MUNICIPAL Nº 081.23.76.0193.00.000-1. DESCRIÇÃO: Um terreno, de forma irregular, localizado no Bairro do Cabuçu, parte da Chácara São Lourenço, antigo Sítio Cabuçu Zona Rural, do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, denominado "GLEBA "B"; com uma área de 6.787,10m2., com frente para a Estrada de Santa Cruz, e fundos para à Estrada da Barrocada; gleba seccionada pelo Rio Cabuçu; começam suas divisas, onde confronta .com Adelino Balducci, em uma cerca arame farpado; desse ponto seguindo em uma linha reta de 73,00m., e vai encontrar o Rio Cabuçu; atravessam o Rio e sobem sua margem direita até encontrar a Gleba "A", de Joel de Freitas Reis; deflete à esquerda e confrontando com a mesma Gleba, mede 62,00m., até encontrar a margem esquerda de quem se dirige para a Koteca; até encontrar a divisa de Manoel Neto; desse ponto, deflete a esquerda e dividindo, com o mesmo numa linha de 22,80m., até encontrar outro marco; desse ponto deflete à esquerda numa linha reta de 142,00m., que atravessa o Rio Cabuçu; e vai ter à cerca de arame farpado, em um marco a beira da Estrada de Santa Cruz, desse ponto seguindo, pela margem esquerda dessa Estrada, de quem se dirige à Vila Galvão, segue por 69,00m., através de uma cerca já referida, e vai encontrar a divisa de Adelino Balducci, ponto de partida da presente descrição, onde fecha o perímetro; que pela linha de 142,00m., faz divisa, com a Gleba "C", de João de Freitas-Reis.

Certificou o Oficial de Justiça (Id. 5b7fc50): “Endereço atualizado: Avenida Pedro de Souza Lopes, Sem número (Gleba B), Jardim São Luís, Guarulhos/SP - CEP: 07075-170. Benfeitorias e observações não constantes na matrícula: Os limites do imóvel não estão demarcados fisicamente. Para fins de penhora e avaliação, foram utilizados mapas e informações fornecidas pelos órgãos municipais, bem como vistoria local e análise de imagens de satélite. A maior parte da área está desocupada e coberta por vegetação, no entanto uma área central foi ocupada pela pessoa jurídica vizinha, Trataentulho Reciclagem Ambiental Ltda, a qual também construiu um barracão no local, do qual, aproximadamente, 10% (dez por cento) está dentro dos limites do imóvel objeto da penhora. A área possui frente para a Avenida Pedro de Souza Lopes (Antiga Estrada de Santa Cruz) e fundos para a



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

Estrada Dona Ana Diniz (Antiga Estrada da Barrocada), contudo o acesso é difícil, pois a vegetação é densa, bem como o terreno é irregular e possui um declive acentuado, principalmente na parte mais próxima aos fundos (barranco). Desapropriação Parcial: Está em trâmite, por iniciativa do DER – Departamento de Estradas e Rodagens, para construção do Rodoanel Trecho Norte, nos autos do processo TJ-SP 1030550-80.2014.8.26.0224, a desapropriação de 599,55m² do total da área objeto da penhora, cuja utilidade pública foi declarada pelo Decreto Estadual nº 57.930, de 30 de março de 2012, restando uma área penhorável de 6.187,55m². Ainda não houve trânsito em julgado ou averbação na matrícula, pois o processo se encontra em grau recursal com discussão acerca do valor da indenização. Segue descrição da área desapropriada, conforme memorial descritivo: Id. 5b7fc50 – fls. 583/584. Ocupação atual: A maior parte do imóvel se encontra desocupada e coberta por vegetação, contudo foi possível constatar que a pessoa jurídica Trataentulho Reciclagem Ambiental Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 10.876.900/0001-50, que é a ocupante do imóvel vizinho, identificado como “Gleba A” (Matrícula 134.258), em virtude da ausência de delimitação entre os terrenos da localidade, ocupou parcialmente o imóvel objeto da penhora, utilizando-o para depósito de entulho. De acordo com o levantamento realizado no local, a referida pessoa jurídica ainda construiu um barracão, do qual, aproximadamente, 10% (dez por cento) se encontra dentro dos limites do imóvel objeto da penhora. Não foi exibido nenhum documento que demonstrasse a natureza jurídica da ocupação exercida sobre a Gleba B. (...) Débitos/Ônus (Não deduzidos do valor de avaliação) Data da consulta - 12/05/2025: IPTU: R\$1.022.605,49 (um milhão, vinte e dois mil, seiscentos e cinco reais e quarenta e nove centavos); MULTAS: R\$348.883,31 (trezentos e quarenta e oito mil, oitocentos e oitenta e três reais e trinta e um centavos); TOTAL: R\$1.371.488,80 (um milhão, trezentos e setenta e um mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos) (...) ÁREA PENHORADA: 6.187,55m²”.

Certificou o Oficial de Justiça (Id. 71ca174): “Desta forma, todos os levantamentos realizados indicam que os documentos fornecidos pela Prefeitura de Guarulhos estão corretos, embora ainda seja necessário que eventual arrematante providencie a demarcação e divisão física dos imóveis”.

OBSERVAÇÕES: 1) HÁ OUTRAS PENHORAS. 2) HÁ INDISPONIBILIDADES. 3) Conforme despacho do Juízo da Execução (id. 0a069ed): “Deverá, ainda, ser informado ao leiloeiro para que conste dos editais de praça as dívidas de IPTU ao(s) bem(ns) informados, ficando autorizada a subrogação de débitos de IPTU no preço da hasta, na forma dos arts.130 CTN, 908 CPC, e 75/78 CNCG-JT, ficando o Arrematante livre de tais ônus”.

Valor Total da Avaliação: R\$ 3.093.775,00 (três milhões, noventa e três mil e setecentos e setenta e cinco reais).

Local dos bens: Avenida Pedro de Souza Lopes, Sem número (Gleba B), Jardim São Luís, Guarulhos/SP

Total da avaliação: R\$ 3.093.775,00 (três milhões, noventa e três mil e setecentos e setenta e cinco reais)

Lance mínimo do leilão: 70%

Leiloeiro Oficial: Joel Augusto Picelli Filho



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

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@picellileiloes.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:

- 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.
- 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



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

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.