PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS
ATOrd 1000968-76.2021.5.02.0719
RECLAMANTE: ANDRE ARRUDA SANTOS
RECLAMADO: FREEWAY AUTO POSTO LTDA E OUTROS (2)

Edital de Leilão Judicial Unificado

19ª Vara do Trabalho da Zona Sul de São Paulo/SP

Processo nº 1000968-76.2021.5.02.0719

O(A) Juiz(a) do Trabalho do Centro de Apoio aos Leilões Judiciais Unificados, FAZ SABER, a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento, que no dia 01/12/2026, às 12:26 horas, através do portal do(a) leiloeiro(a) Cleber Cardoso Pereira - www.clebercardosoleiloes.com.br - serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: **ANDRE ARRUDA SANTOS, CPF: 057.107.186-45 , exequente, e FREEWAY AUTO POSTO LTDA, CNPJ: 18.120.871/0001-04; COSMO CARUSI, CPF: 658.373.208-49; ALBERTO ANTONIO AHUAJI FILHO, CPF: 387.692.718-87,** executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL MATRÍCULA 72.904 do 16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP. Contribuinte Municipal nº 038.044.2677-8. DESCRIÇÃO: IMÓVEL: UM TERRENO, A RUA DO PARAISO, esquina com a AVENIDA ARMANDO FERRENTINI, no 37º subdistrito-Aclimação, com as seguintes medidas e confrontações: iniciando-se no ponto 1, situado na confluência do alinhamento da Rua do Paraiso com a divisa do imóvel de nº 806 da mesma rua, distante 11,65m do alinhamento da Avenida Armando Ferrentini, segue 10,13m por muro, pelo alinhamento da Rua do Paraiso, até o ponto 2; deflete a direita formando ângulo interno de 135º 16', segue 1,07 m por pilaretes de concreto até o ponto 3; deflete a direita formando ângulo interno de 147° 05', segue 0,90m, por pilaretes de concreto, até o ponto 4; deflete a direita formando ângulo interno de 147° 02', segue 32,13m por pilaretes de concreto até o ponto 5; deste ponto deflete à direita e segue na distancia de 6,15m até o ponto 9; dai deflete à direita e segue 30,92m por parede de muro, confrontando com o prédio nº 806 da Rua do Paraiso, ate encontrar o ponto 1, formando com o alinhamento da Rua do Paraiso um ângulo interno de 101º 30', encerrando a área de 255,00m2,

PJe Documento assinado eletronicamente por JOAO CARLOS DA VEIGA, em 15/10/2026, às 06:19:52 - cd5140e

confrontando dito terreno do ponto 5 ao ponto 9, com o imóvel nº 520 da Avenida Armando Ferrentini. OBSERVAÇÕES: 1) Certificou o oficial de justiça que: "(Id: 005467c) Benfeitorias não constantes na matrícula: prédio (galpão) em ruínas. Ocupação atual: desocupado. Terreno com materiais de demolição"; 2) Há indisponibilidades; 3) Nos termos do art. 79, §§ 6º e 7º da Consolidação das Normas da Corregedoria (provimento GP/CR nº 04/2026), o adquirente ficará isento dos débitos tributários cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse dos bens e direitos adquiridos em leilão judicial ou por iniciativa particular, inscritos ou não na dívida ativa, bem como dos débitos não tributários de natureza propter rem relativos ao referido bem, que se sub-rogarão no preço da aquisição, observada a ordem de preferência; 4) Eventuais despesas cartorárias decorrentes do registro da arrematação, inclusive a baixa de eventuais gravames (cancelamento de penhoras e/ou indisponibilidades), poderão ficar a cargo do arrematante, na forma do art. 320-G do Provimento CNJ n° 149/2023, ressalvada eventual decisão do Juízo da Execução em sentido contrário, na forma do art. 320-C do Provimento CNJ n° 149/2023. Valor Total da Avaliação do Imóvel em R$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).

Local dos bens: Rua do Paraíso, 806 - Paraiso - São Paulo/SP

Total da avaliação: R$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)

Lance mínimo do leilão: 40%

Leiloeiro(a) Oficial: Cleber Cardoso Pereira

Comissão do(a) Leiloeiro(a): 5%.

O leilão judicial será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, nos termos dos artigos 79 e seguintes da Consolidação das Normas da Corregedoria - CNC do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (Provimento GP/CR nº 04/2026).

O **exercício do direito de preferência** deverá ser requerido junto ao(à) leiloeiro(a), por e-mail juridico01@clebercardosoleiloes.com.br, com a antecedência de 48 horas ao leilão, no entanto, a oferta de lances deverá ser feita diretamente no site do(a) leiloeiro(a).

O(a) arrematante, que não seja exequente no processo, pagará, no ato do acerto de contas do leilão judicial, uma primeira parcela na ordem de 20%

PJe Documento assinado eletronicamente por JOAO CARLOS DA VEIGA, em 15/10/2026, às 06:19:52 - cd5140e

(vinte por cento), do valor do lance como sinal e garantia, mais a integralidade dos 5% (cinco por cento) da comissão do(a) leiloeiro(a), 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(a) leiloeiro(a) será paga diretamente a ele(a) 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(a) arrematante poderá efetuar o pagamento do sinal em percentual superior a 20%, bem como poderá depositar 100% do valor de arrematação.

O(a) arrematante interessado(a) em adquirir o bem no leilão judicial em prestações, deverá ofertar lance diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), 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 a cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo restante em até **10 (dez) parcelas mensais**, as quais serão corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA - IBGE) ou por outro que venha a substituí-lo.

d) Não serão aceitos parcelamentos com parcelas inferiores a **R$ 5.000,00 (cinco 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(a) Juiz(a) Presidente dos Leilões Judiciais.

f) Não sendo aceita a caução idônea pelo(a) Juiz(a), ou no caso da sua não apresentação ao(à) Leiloeiro(a) no prazo de 24 horas ao ato, a forma de pagamento do saldo remanescente automaticamente será alterada para “À VISTA”, nesse caso, o(a) 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.

PJe Documento assinado eletronicamente por JOAO CARLOS DA VEIGA, em 15/10/2026, às 06:19:52 - cd5140e

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(a) 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(a) leiloeiro(a) oficial ou de quem este(a) 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(a) leiloeiro(a) oficial o compromisso de depositário(a) 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.

SAO PAULO/SP, 15 de outubro de 2026.

JOAO CARLOS DA VEIGA
Servidor

Documento assinado eletronicamente por JOAO CARLOS DA VEIGA, em 15/10/2026, às 06:19:52 - cd5140e
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26101506194733900000493125843?instancia=1
Número do processo: 1000968-76.2021.5.02.0719
Número do documento: 26101506194733900000493125843