PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS
ATOrd 1000163-95.2021.5.02.0017
RECLAMANTE: KARLA CANGUCU FREIBERG
RECLAMADO: L ' ART HOTEL LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) E OUTROS (3)

Edital de Leilão Judicial Unificado

17ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP

Processo nº 1000163-95.2021.5.02.0017

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 03/12/2026, às 10:30 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: KARLA CANGUCU FREIBERG, CPF: 325.211.398-82, exequente, e L ' ART HOTEL LTDA, CNPJ: 04.735.317/0001-27; BRASTON HOTELS HOTELARIA E EVENTOS LTDA, CNPJ: 07.006.647/0001-70; BRASTON SP HOTELS HOTELARIA E EVENTOS EIRELI, CNPJ: 27.380.356/0001-54; BLUE CLOUD PARTICIPACOES LTDA., CNPJ: 04.053.487/0001-21, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL MATRÍCULA 67.674 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ/SP. Contribuinte nº 3.0767.028.000 da Prefeitura Municipal de Guarujá/SP. DESCRIÇÃO: LOTE nº 16 da quadra nº 5, do loteamento Jardim Acapulco, situado nesta cidade de Guarujá, medindo 11,00 de frente para a avenida 03, em curva na confluência da avenida 03 com a avenida 07, mede 14,14 metros; pelo lado direito de quem da avenida 03 olha para o terreno, mede 50,00m de frente aos fundos, confrontando com o lote 17; pelo lado esquerdo mede 41,00m, confrontando com a avenida 07, tendo nos fundos 20,00m confrontando com o lote 01, encerrando área total de 982,62m2.

****

IMÓVEL MATRÍCULA 67.675 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ/SP. Contribuinte nº 3.0767.028.000 da Prefeitura Municipal de

Guarujá/SP. DESCRIÇÃO: o LOTE nº 17 da quadra nº 5, do loteamento Jardim Acapulco, situado nesta cidade de Guarujá, medindo 20,00 da frente para a avenida 03, por 50,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando área total de 1.000m2, confrontando pelo lado direito de quem da referida Avenida olha para o terreno, com o lote 18; pelo lado esquerdo com o lote 16; e nos fundos com o lote 02.

****

IMÓVEL MATRÍCULA 67.676 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ/SP. Contribuinte nº 3.0767.028.000 da Prefeitura Municipal de Guarujá/SP. DESCRIÇÃO: LOTE nº 18 da quadra nº 5, do loteamento Jardim Acapulco, situado nesta cidade de Guarujá, medindo 20,00 da frente para a avenida 03, por 50,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando área total de 1.000m2, confrontando pelo lado direito de quem da referida avenida olha para o terreno, com o lote 19; pelo lado esquerdo com o lote 17; e, nos fundos com o lote 03.

****

IMÓVEL MATRÍCULA 69.966 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ/SP. Contribuinte nº 3.0767.027.000 da Prefeitura Municipal de Guarujá/SP. DESCRIÇÃO: LOTE nº 19 da quadra nº 5, do loteamento Jardim Acapulco, situado nesta cidade de Guarujá, medindo 20,00 da frente para a avenida 03, por 50,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando área total de 1.000m2, confrontando pelo lado direito de quem da referida avenida olha para o terreno com o lote 20; pelo lado esquerdo com o lote nº 18; e, pelos fundos com o lote nº 04, todos da mesma quadra.

****

Certificou o Oficial de Justiça (Id.7afaced): “Sobre os lotes 16, 17 e 18 foi construída um residência, além de uma edícula com área de churrasqueira, piscina, etc. A essas construções está unificado o lote 19, que se trata de um espécie de quadra para prática de esportes e lazer”.

****

OBSERVAÇÕES: 1) HÁ DÉBITOS CONDOMINIAIS (R$ 4.133.861,99 até 31/05/2024). 2) HÁ DÉBITOS DE IPTU (R$ 707.538,22 até 13/04/2026). 3) HÁ OUTRAS

PJe Documento assinado eletronicamente por MI RAN KIM, em 16/10/2026, às 13:25:23 - 0c300d7

PENHORAS. 4) HÁ INDISPONIBILIDADES. 5) HÁ ARROLAMENTOS. 6) HÁ AVERBAÇÕES DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS. 7) Conforme despacho do Juízo da Execução (Id. 0d8ac97): "Fica consignado, desde já, que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, observada a disciplina do art. 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, devendo tal informação constar expressamente do edital. Quanto aos débitos condominiais ou associativos, por possuírem natureza propter rem, deverão ser expressamente indicados no edital, para ciência dos interessados e adequada avaliação do lance, sem prejuízo de posterior deliberação quanto à responsabilidade e sub-rogação, conforme o caso". 8) 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: R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais).

Local dos bens: Avenida Primo Prieto 1032, lotes 16, 17, 18, 19, Jardim Acapulco, Guarujá/SP

Total da avaliação: R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)

Lance mínimo do leilão: 70%

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% (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 MI RAN KIM, em 16/10/2026, às 13:25:23 - 0c300d7

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, 16 de outubro de 2026.

MI RAN KIM
Servidor

Documento assinado eletronicamente por MI RAN KIM, em 16/10/2026, às 13:25:23 - 0c300d7
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26101613235695300000493479530?instancia=1
Número do processo: 1000163-95.2021.5.02.0017
Número do documento: 26101613235695300000493479530