



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 1000726-33.2020.5.02.0241

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 09/06/2026, às 11:39 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: ELISANGELA PEREIRA RAMOS, CPF: 976.978.421-49, exequente, e LUIS CHEITOKO HENTONA, CNPJ: 08.323.593/0001-39; L. C. HENTONA VERDURAS - ME, CNPJ: 11.907.959/0001-21; L F C HENTONA AGRO GREEN, CNPJ: 33.929.367/0001-43; LUIS FELIPE CHOITI HENTONA, CPF: 463.635.598-98; LUIS CHEITOKO HENTONA, CPF: 018.862.198-93, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

O IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 2550 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IBIÚNA/SP. INSCRIÇÃO CADASTRAL: 40.944973.42.05.0553.00.000. DESCRIÇÃO: Lote nº 04 – quadra E, loteamento Patrimônio do Jahu, situação: Bairro do Curral, zona urbana do município de Ibiúna. Características: Lote medindo 800,00m<sup>2</sup>, com as seguintes metragens e confrontações: mede 20,00m de frente para a Rua 10 (atual Rua Jaguaruana – Av.05) por 40,00m da frente aos fundos em ambos os lados e tendo na linha dos fundos a metragem de 20,00m, confrontando pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o lote com o lote de nº 05, pelo lado direito com o lote de nº 03 e na linha dos fundos com o lote de nº 29. OBSERVAÇÕES: 1) Há débitos condominiais (R\$ 51.097,48 em 05/12/2025). 2) Há indisponibilidade. 3) Há outras penhoras. 4) Há hipoteca não baixada (os efeitos da arrematação no caso de hipoteca e alienação fiduciária, serão apreciados e decididos pelo Juízo do processo, nos termos do art. 7º do Provimento GP/CR nº 07/2021). 5) Há ação de execução de título extrajudicial (Av.23; Av.24). 6) Imóvel ocupado. 7) Certificou o oficial de justiça em 24/11/2025 (ID afd0d23): “Em vistoria, constatei que o lote fica dentro de um loteamento fechado, ou condomínio; o lote apresenta aclive da frente aos fundos; no lote, há vegetação de pequeno a grande porte; no lote, constatei as seguintes construções e/ou benfeitorias (as quais não estão averbadas na matrícula, salvo melhor juízo, as quais também são penhoradas neste ato): csa (padrão de construção normal; em razoável estado de conservação); garagem (padrão de construção normal; em razoável estado de conservação); varanda da frente (padrão de construção normal; em razoável estado de conservação); varanda de trás (padrão de construção normal; em razoável estado de conservação); área de lavanderia (padrão de construção normal; em razoável estado de conservação); salão (padrão de construção normal; em razoável estado de conservação); varanda do salão (padrão de construção normal; em razoável estado de conservação); área da piscina (padrão de construção normal; em razoável estado de conservação); piscina (padrão de construção normal; em razoável estado de conservação); depósito (padrão de construção normal; em razoável estado de conservação); telheiro; poço; fossa; a área de todas as construções e/ou benfeitorias acima descritas é de, aproximadamente, 470,24m<sup>2</sup>”.



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

8) 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 DA AVALIAÇÃO: R\$ 785.765,10 (setecentos e oitenta e cinco mil, setecentos e sessenta e cinco reais e dez centavos).

Local dos bens: Rua Jaguaruana, lote 4, quadra E, Patrimônio do Jahu, Ibiúna/SP.  
Total da avaliação: R\$ 785.765,10 (setecentos e oitenta e cinco mil, setecentos e sessenta e cinco reais e dez centavos).  
Lance mínimo do leilão: 40%  
Leiloeiro Oficial: Joel Augusto Picelli Filho  
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](mailto: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.



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

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.