



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

Edital de Leilão Judicial Unificado

3ª Vara do Trabalho de Diadema/SP

Processo nº 0001628-15.2012.5.02.0263

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 25/06/2026, às 11:21 horas, através do portal da leiloeira Tatiana Paula Zani de Sousa - www.liderleiloes.com.br serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: ROBERTO CARLOS XAVIER, CPF: 050.790.468-05, exequente, e NORFOL SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA - EPP, CNPJ: 61.485.330/0001-09; CLAUDIO STRITZEL, CPF: 157.206.128-66; DEBORA STRITZEL, CPF: 113.165.878-78; TANI STRITZEL, CPF: 872.926.108-20; HELIO NILTON ALMEIDA SAMPAIO, CPF: 006.190.378-73, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 21.496 do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão/SP. CONTRIBUINTE Nº 04.017.023. DESCRIÇÃO: UM TERRENO situado com frente para a Rua "B", designado pelo LOTE Nº. "185" (cento e oitenta e cinco), da Gleba "A", do loteamento denominado "RECANTO DAS ARAUCÁRIAS", com a área de 1.158,00ms². (hum mil, cento e cinquenta e oito metros quadrados), com frente para a citada Rua "B", onde mede 35,50ms. (trinta e cinco metros e cinquenta centímetros); do lado direito confronta com uma área livre, onde mede 31,50ms. (trinta e um metros e cinquenta centímetros); do lado esquerdo confronta com o lote nº 186, onde mede 34,00ms. (trinta e quatro metros); e, nos fundos confina com o lote no. 187, onde mede 41,00ms. (quarenta e um metros). Certificou o Oficial de Justiça (Id. 324f77f): "(...) se trata de rua de terra, distando cerca de cinco quilômetros do centro turístico do Capivari. Certifico que não foi possível delimitar exatamente a área, e, que por ocasião da imissão na posse será necessário o acompanhamento de um topógrafo. O lote está coberto por mata nativa e tem topografia acidentada em relação à rua, em aclave. (...) Certifico que há débitos fiscais no valor de R\$ 5.973,08, conforme informado pela servidora Patrícia Teresinha C. Mattos, da Prefeitura Municipal, em diligência realizada no dia 02/02/2026, às 12:43. Para obtenção de valores precisos será necessário ofício para o Ente Municipal porque há débitos em fase de execução fiscal. Certifico que não há débitos condominiais porque o terreno não se encontra em condomínio". OBSERVAÇÕES: 1) HÁ INDISPONIBILIDADES. 2) HÁ OUTRA PENHORA. 3) HÁ ARRESTO. 4) Conforme despacho do Juízo da Execução (Id. b6217c1): "Nos termos do art. 78 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho (Redação dada pelo ato nº 10/GCGJT, de 18/08/2016) deverá constar expressamente no edital de hasta pública que o arrematante adquire o bem livre de quaisquer ônus tributários, inclusive débitos de IPTU e IPVA, uma vez que se sub-rogarão no preço das hastas (art. 130, parágrafo único do CTN). (...) Registre-se que fica o arrematante isento com relação aos débitos tributários incidentes sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens e direitos adquiridos judicialmente – por leilão judicial ou iniciativa particular, inscritos ou não na dívida ativa, ficando os entes públicos correspondentes sub-rogados no produto da arrematação nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, observando-se a



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

ordem de preferência prioritária dos créditos trabalhistas de natureza alimentar. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Local dos bens: Rua Annita Montesi Rodrigues (Antiga Rua "B"), Recanto das Araucárias, Campos do Jordão/SP

Total da avaliação: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

Lance mínimo do leilão: 80%

Leiloeiro Oficial: Tatiana Paula Zani de Sousa

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: cliente@liderleiloes.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.



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

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.