



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

Edital de Leilão Judicial Unificado

7ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP

Processo nº 1000721-40.2021.5.02.0317

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 11:18 horas, através do portal do leiloeiro Joel Augusto Picelli Filho - www.picellileiloes.com.br - serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: **ROBSON FELIX DOS SANTOS, CPF: 034.124.015-01**, exequente, e **IZZO GLASS COMERCIO DE VIDROS EIRELI - EPP, CNPJ: 09.280.055/0001-77**, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

A Parte Ideal de 50% do IMÓVEL MATRÍCULA 138.403 do 2 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS/SP de propriedade de Izzo Glass Comercio De Vidros EIRELI - EPP, CNPJ nº 09.280.055/0001-77. Contribuinte Municipal nº 084.00.38.0148.01.143. DESCRIÇÃO: IMÓVEL: A Vaga Dupla de Garagem integrada pelos espaços 122 e 123, localizadas no 2º Subsolo Tipo S, integrante do empreendimento denominado "GUARULHOS OFFICE TOWER", situado na Avenida Salgado Filho, nº 252 e Rua Alexandre Oliveira Calmon, na Vila Lanzara, perímetro urbano do Distrito e Município da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com a área privativa de 27,500m², área comum de 26,003m², num total de 53,503m², representando a fração ideal no terreno, em relação ao setor garagem, integrante do Subcondomínio do Estacionamento do Guarulhos Office Tower, de 0,0052569, e em relação global de 0,0011230, com as seguintes confrontações, tendo como ponto de observação, de quem da via de circulação olha para a vaga: pela frente com a via de circulação; pelos fundos com a vaga integrada pelos espaços 116 e 117; pelo lado direito com as vagas integradas pelos espaços 120 e 121; pelo lado esquerdo, com área comum. Esta vaga integra o Subcondomínio do Estacionamento do Guarulhos Office Tower, do Edifício Guarulhos Office Tower, serve para a guarda de 2 veículos e o exercício do seu direito de uso estará sujeito às regras previstas na convenção condominial. Em se tratando de vaga de garagem em condomínio edilício, consigne-se o disposto no artigo 1331, § 1º do Código Civil, de modo que eventual alienação a terceiros deverá obedecer ao estabelecido na convenção do condomínio. OBSERVAÇÕES: 1) Certificou o oficial de justiça que: "Ocupação atual: vagas de uso livre entre condôminos. (Id: 305d93b)", e "Certifico, por fim, que, retornando em 20/08/2025, em 2ª diligência, me foram repassadas as seguintes informações, fornecidas ao condomínio por seu departamento jurídico, advogado Marcos Paulo Monfardini: "De acordo com a Convenção do Condomínio Guarulhos Office Tower fornecida (especificamente os trechos disponíveis que incluem os Capítulos I a III e a descrição das unidades autônomas), não há nenhum artigo explícito que autorize a venda ou leilão de vagas de garagem a terceiros não condôminos. A convenção define claramente que: - As vagas de garagem são unidades autônomas integrantes do Subcondomínio do Estacionamento (Art. 8º); - São partes de propriedade exclusiva de - O exercício do direito de uso está sujeito às regras da convenção condominial. Além disso, o



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

Art. 5º estabelece que: > "o usuário da unidade autônoma que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o respectivo Setor Condominial ou perante o CONDOMÍNIO GUARULHOS OFFICE TOWER" Isso reforça que apenas os proprietários ou titulares do direito de compra têm direitos perante o condomínio. Conclusão: A convenção não prevê a venda ou leilão de vagas a terceiros não condôminos. Qualquer alienação de vagas deve respeitar a natureza de unidade autônoma integrante do condomínio, ou seja, a venda deve ser feita entre condôminos ou a terceiros que passem a integrar o condomínio, nos termos da legislação civil e da própria convenção. At.te. Marcos Paulo Monfardini" (Id: 7b19edd)"; 2) Há indisponibilidades; 3) Há outras penhoras; 4) Há débitos de Condomínio da vaga 2SS - 122 no valor de R\$ 1.141,84 até a data de 20/09/2024 (Id: 83fe2a9), e débitos da vaga 2SS - 123 no valor de R\$ 56,06 (Id: c72ce94) até a data de 20/09/2024; 5) Consignou em despacho o juízo da execução que: "Após, à Hasta Pública, registrando-se, desde já, que o arrematante adquire o bem livre de quaisquer ônus tributários, inclusive débitos de IPTU, uma vez que se sub-rogarão no preço da Hasta, nos termos do artigo 130 do CTN, em conformidade com o artigo 78 da CPCGJT.(Id: 103d191)". Valor Total da Avaliação do Imóvel em R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais), sendo a Avaliação da Parte Ideal de 50% do Imóvel em R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais).

Local dos bens: Avenida Salgado Filho, 252 - Vagas 122 e 123 do 2º Subsolo - Centro - Guarulhos/SP

Total da avaliação: R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais)

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, 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;



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

- 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 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.