

**EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR**

**PROCESSO Nº 0010982-05.2020.5.15.0075 – DA VARA DO TRABALHO DE BATATAIS/SP.**

**EXEQUENTES: JOSÉ DONIZETI DA SILVA E OUTROS (3)**

**EXECUTADO: ALESSI & NOVAIS CONSTRUÇÕES LTDA – EPP E OUTROS (3)**

**BENITO TOMAZ VICENSOTTI**, Corretor judicial, devidamente credenciado E. Tribunal Regional do Trabalho da 15<sup>ª</sup> Região (TRT-15), inscrito no **CRECI/SP sob nº 78.903-F/SP**, Site: <https://benitosolucoesjudiciais.com.br>, E-mail: [benito@benitosolucoesjudiciais.com.br](mailto:benito@benitosolucoesjudiciais.com.br); Facebook: <https://www.facebook.com/benitosolucoesjudiciais> e Instagram: <https://www.instagram.com/benitosolucoesjudiciais/>, fones: (19) 3896-1400, (19) 99919-2010, com escritório estabelecido a Avenida da Atílio Vendrame, nº 82, Sala 05, Centro, Santo Antônio da Posse/SP, CEP: 13.830-104, na qualidade de corretor judicial devidamente Habilitado no TRT-15, publica o presente edital para ciência das partes e terceiros interessados de que, no período **de 01/07/2024 às 00:00hs até 29/10/2024 às 00:00hs**, estará aberto procedimento de **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**, na modalidade exclusivamente **ELETRÔNICA**, com recebimentos das propostas via online através e-mail <https://benitosolucoesjudiciais.com.br>. A presente venda se dará nos termos deste Edital:

**IDENTIFICAÇÃO IMÓVEL:** Matrícula nº 27.859, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

**DESCRIÇÃO IMÓVEL: UM TERRENO URBANO** situado nesta cidade, com frente para a Rua Pau Brasil, constituído pelo lote nº 05 da quadra 15, do loteamento denominado Jardim Recreio, medindo 15,00 metros de frente e nos fundos, por 30,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, perfazendo a área total de 450,00 metros quadrados, confrontando de um lado com os lotes nº 03 e 04, do outro lado com o lote nº 06, e, pelos fundos com o lote nº 02, localizado do lado par da numeração predial, entre a Rua dos Ipês e Rua Faveiro, distante 42,00 metros da Rua dos Ipês. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 72.281/80, **BENFEITORIAS:** Terreno fechado por muro de alvenaria sem saída para a rua, verifica-se que há uma **edificação NÃO AVERBADA À MATRÍCULA**, aparentemente uma área de lazer/complementar que faz divisa com o imóvel, no local há: a) uma piscina de 5x10 metros quadrados em alvenaria; b) uma edícula coberta por telhas em alvenaria onde há um depósito, uma sauna – não testada – um chuveiro e um banheiro, totalizando aproximadamente 50 m<sup>2</sup>; c) uma varanda coberta por telhas onde há uma churrasqueira, pia em pedra granito e um balão de madeira, totalizando

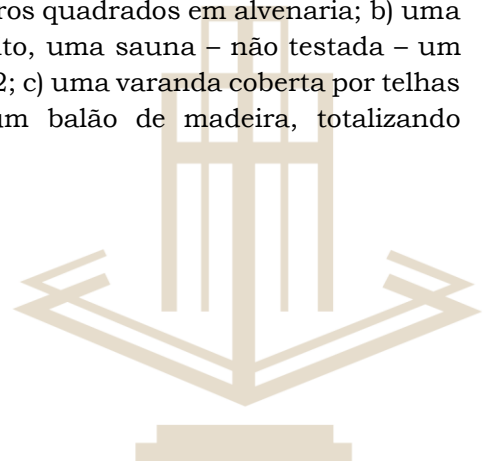
Benito Tomaz Vicensotti

Corretor Judicial - Habilitado no TRT 15 (SP) e TRT 3 (MG)

[benito@benitosolucoesjudiciais.com.br](mailto:benito@benitosolucoesjudiciais.com.br)

[www.benitosolucoesjudiciais.com.br](http://www.benitosolucoesjudiciais.com.br)

  /benitosolucoesjudiciais



aproximadamente 50m<sup>2</sup> e ainda d) uma área descoberta com piso em pedra de aproximadamente 35 m<sup>2</sup>. As benfeitorias encontram-se em regular estado de conservação.

**DATA DA AVALIAÇÃO:** 15/10/2022

**QUANTIDADE:** 01

**PERCENTUAL DA PENHORA:** 100,00%.

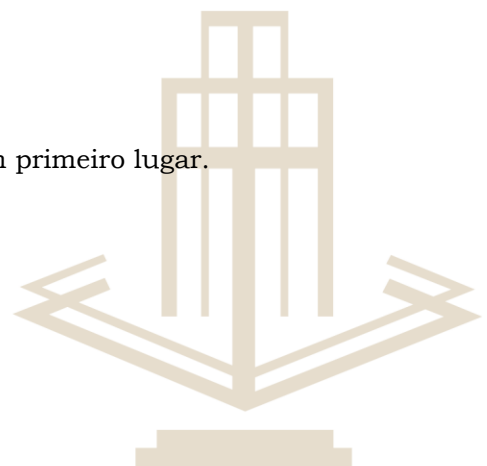
**LOCALIZAÇÃO:** Rua Pau Brasil, lote 5, quadra 15, Jardim Recreio, Ribeirão Preto/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 399.989,34 (trezentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta e nove reais e trinta e quatro centavos).

**ONÔS/OBSERVAÇÕES:** Av.05 – **PENHORA.**

### **CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO JUDICIAL**

- 1. VALOR MÍNIMO DE VENDA: 60% (sessenta por cento) da avaliação.**
- 2. FORMAS DE PAGAMENTO: Á VISTA**, no prazo máximo e improrrogável de 05 (cinco) dias a contar da intimação da homologação da proposta vencedora, ou, **PARCELADO**, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, sendo 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, atualizadas monetariamente pelo índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), salvo disposição contrária determinada pelo Juiz.
- 3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS:** Será considerada vencedora a proposta que resultar no maior valor acima do “preço mínimo” fixado para o bem. Propostas “A VISTA”, ou com o menor número de parcelas, preferem às propostas parceladas, nos termos do parágrafo 7º do artigo 895 do CPC. Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem:
  - a)** O pagamento á vista;
  - b)** A proposta com menor número de parcelas.
  - c)** Havendo propostas idênticas, a que tiver sido recebida em primeiro lugar.



**4. DOS HONORÁRIOS:** O proponente pagará ao Corretor Responsável Sr. Benito Tomaz Vicensotti, a título de comissão a importância de 5% (cinco por cento) do preço da alienação no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da homologação da proposta de arrematação, através de transferência bancária, em conta a ser indicada pelo Corretor Responsável. Os referidos honorários não integram (não estão inclusos) no preço, e este não será devolvido ao adquirente em nenhuma hipótese, salvo se a alienação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do proponente.

A partir da publicação deste Edital, na hipótese de adjudicação do(s) bem(s) pelo exequente, este ficará responsável pela integralidade dos honorários do Corretor Judicial Responsável.

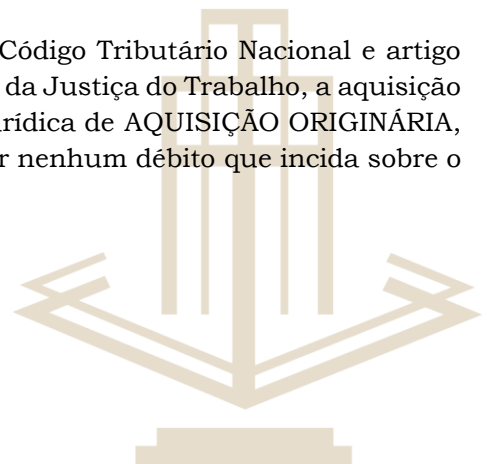
Ainda, na hipótese acordo, remissão da execução ou pagamento da dívida após a publicação do presente edital, atenção ao artigo 25, § 3º do Provimento GP-CR nº 04-2015, artigo 6º, §1º do Provimento GP-CR04/2014) deverá o executado arcar com a comissão do corretor judicial ora estipulada no importe de 2,5% (dois e meio por cento) do valor de avaliação do bem, sob pena de prosseguimento da execução.

A cargo do adquirente, fará jus o Corretor Judicial o ressarcimento das despesas incorridas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, bem como a armazenagem, na forma do artigo 789-A, VIII, da CLT, que serão acrescidas à execução.

**5. PROPOSTA CONDICIONAL:** Propostas que não atendam às condições fixadas pelo Edital, inclusive quanto a; “valor mínimo”, “quantidade ou parcelas” ou estejam “condicionadas” poderão ser recepcionadas na modalidade “condicional” através do e-mail: [benito@benitosolucoesjudiciais.com.br](mailto:benito@benitosolucoesjudiciais.com.br). O recebimento de propostas na modalidade “condicional”, não interrompe ou suspende o curso/prazos da alienação e tampouco vinculam o juízo.

**6. HOMOLOGAÇÃO DA PROPOSTA VENCEDORA:** A alienação dos bens será formalizada nos autos da execução por meio do corretor judicial, apresentando ao Juiz o ranking de propostas recebidas cabendo ao Juízo a homologação ou não. Uma vez homologada a proposta vencedora, o proponente vencedor deverá realizar o recolhimento do valor proposto e honorários do corretor responsável no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias contados a partir da intimação.

**7. ÔNUS:** Nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional e artigo 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, a aquisição através de alienação judicial (expropriação), tem natureza jurídica de AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, ou seja, o arrematante e o bem adquirido não respondem por nenhum débito que incida sobre o



bem (seja ele móvel ou imóvel), especialmente IPTU, IPVA, MULTAS E JUROS, DÉBITOS CONDOMINIAIS, que são de responsabilidade do executado, nos termos dos artigos 1.430 do Código Civil e 908, § 1º do Código de Processo Civil. Conforme já decidiu o TST (TST-RO-6626.42.2013.5.15.0000; TST REENEC E RO – 75700-072009.5.05.0000; TST-ReeNec e RO-1260056.2009.5.09.0909; TSTRXOF e ROAG – 58400-44.2005.5.06.0000; TST-RXOF e ROMS-25600-26.2006.5.06.0000).

**8. HIPOTECA:** Em se tratando de Imóvel e estando este gravado por hipoteca, esta será cancelada após a expropriação, nos termos do artigo nº 1.499, inciso VI do Código Civil.

**9. BAIXA DE ÔNUS:** Com o registro da carta de alienação/arrematação devidamente expedida pelo Juízo, os ônus averbados à margem da certidão de ônus reais (certidão de matrícula) serão cancelados pelo Oficial do Registro de Imóveis.

**10. DESVINCULAÇÃO DE ÔNUS:** A recusa à desvinculação dos débitos fiscais, condominiais e a inobservância da adequada base de cálculo para apuração do ITBI (Imposto de Transmissão de bem móvel) caracterizará ato atentatório a dignidade da justiça, por se tratar de providências que decorrem de lei. (STJ RECURSO ESPECIAL Nº 863.893 – PR (2006/01418664).

**11. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** E caso de alienação fiduciária, eventual crédito sub-roga-se sobre o “preço” da arrematação.

**12. PROPOSTA APRESENTADA DIRETAMENTE NO PROCESSO:** Por determinação expressa do artigo 1º do Provimento 4/2019, as expropriações devem obrigatoriamente ser promovidas pela **DIVISÃO DE EXECUÇÃO** ou através de **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**, que sempre serão precedidas de edital de alienação com ampla publicidade. Propostas apresentadas diretamente nos autos, antes, durante ou após o certame, em homenagem a isonomia e publicidade, não serão conhecidas.

**13. DA ARREMATAÇÃO “COM CRÉDITOS”:** Se o crédito dos exequentes for suficiente para a aquisição do bem na alienação por iniciativa particular, e os exequentes desejarem oferecer proposta de arrematação utilizando tal crédito, serão observadas as seguintes regras:

**14.** Na hipótese de o exequente ser o único credor trabalhista com crédito habilitado nos autos da execução em que foi determinada a alienação do bem penhorado, a arrematação com a utilização dos créditos somente será deferida se, por ocasião da realização da alienação por iniciativa particular, apresentar ao Corretor Responsável a certidão atualizada do seu crédito, até o dia útil imediatamente anterior à data da alienação, bem como certidão que comprove ser ele/a o único credor trabalhista com crédito habilitado nos autos em que foi determinada a alienação

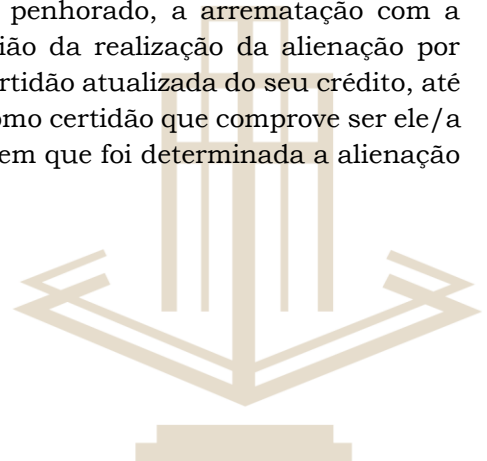
Benito Tomaz Vicensotti

Corretor Judicial - Habilitado no TRT 15 (SP) e TRT 3 (MG)

benito@benitosolucoesjudiciais.com.br

www.benitosolucoesjudiciais.com.br

  /benitosolucoesjudiciais



do bem penhorado, tendo em vista o disposto no § 1º do art. 892 do Código de Processo Civil (“Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 03 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.”)

**15.** Na hipótese de existir mais de um credor trabalhista com crédito habilitado nos autos em que foi determinada a alienação do bem penhorado, a arrematação com a utilização dos créditos somente será deferida se todos os credores trabalhistas se fizerem presentes, pessoalmente ou devidamente representados por procurador com poderes específicos para tal ato, e manifestarem o desejo de arrematar conjuntamente o bem, hipótese na qual cada um deles adquirirá uma parte ideal proporcional ao seu crédito, cabendo-lhes pagar proporcionalmente à comissão fixada ao Corretor Judicial.

**16.** Na hipótese da alínea anterior, caso não haja a concordância de arrematação conjunta de todos os credores, será indeferida a arrematação por crédito.

**17.** Na hipótese da alínea II, em que a arrematação será feita coletivamente por todos os credores trabalhistas, os interessados e/ou seus procuradores deverão informar ao Corretor Responsável da aquisição coletiva naqueles exatos moldes, apresentando ao gestor nomeado as respectivas procurações e certidões atualizadas dos seus créditos, até o dia útil imediatamente anterior à data da alienação, bem como certidão que comprove serem eles/as os únicos credores trabalhistas com créditos habilitados no processo piloto.

**18. ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO DOS BENS:** A arrematação será realizada “ad corpus”, ou seja, no estado de uso e conservação em que se encontram, sendo de exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação/levantamento antecipado quanto ao ônus, ocupação, viabilidades, restrições legais, urbanísticas e ambientais, inclusive permissões, consertos, reparos ou mesmo providências referentes a remoção, embalagem, transporte e qualquer informação que se julgue necessário.

Constitui ônus dos interessados examinar, vistoriar e verificar in loco os bens alienados, não havendo o que se falar em responsabilidade do corretor judicial por eventuais divergências.

**19. VISITAÇÃO:** Fica, desde já, autorizada a visitação dos bens pelo **CORRETOR** ou por quem for por ele indicado, devendo ser apresentada cópia do despacho de nomeação, devidamente assinada pelo Juízo, a qual se dá força de **MANDADO JUDICIAL**, possibilitando o ingresso e a visitação dos bens móveis e imóveis a serem alienados. É vedado aos depositários, criar embaraços a visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 14, inciso V, do CPC

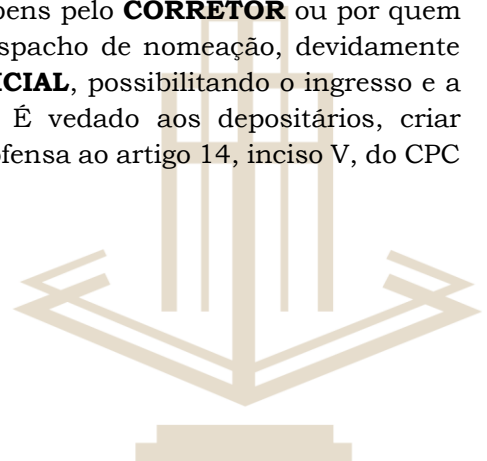
Benito Tomaz Vicensotti

Corretor Judicial - Habilitado no TRT 15 (SP) e TRT 3 (MG)

benito@benitosolucoesjudiciais.com.br

www.benitosolucoesjudiciais.com.br

  /benitosolucoesjudiciais



(artigo 77, inciso IV do NOVO CPC), ficando desde logo autorizado o uso de força policial, caso seja necessário.

**20. DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO, INADIMPLEMENTO E MORA DO ARREMATANTE:** Ressalvada a hipótese do art. 903, parágrafo 5º do Código de Processo Civil, a proposta de arrematação é irrevogável, irretratável e vincula o proponente. A ausência do depósito (inadimplemento), acarretará a perda, em favor da execução, do valor já pago, além da integralidade da comissão devida ao corretor responsável, sem prejuízo de aplicação de multa pela mora de 20% (vinte por cento) sobre o valor da venda, com a execução do valor remanescente que poderá ser dirigida ao patrimônio dos adquirentes, com responsabilidade solidária de seus sócios, no caso de pessoa jurídica, dispensando qualquer intimação para tanto.

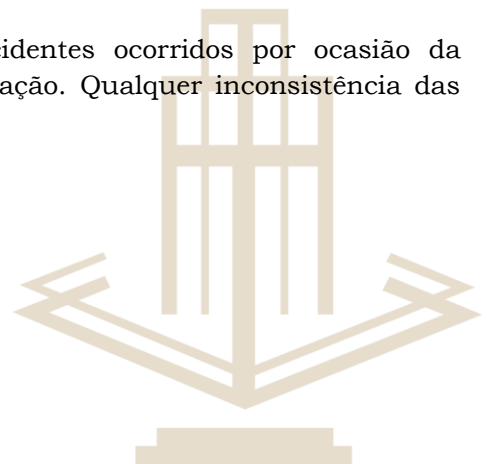
**21. DOS RECURSOS:** O prazo para eventuais embargos à arrematação ou adjudicação passará a fluir da data da alienação, independentemente de nova notificação. Nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil, os embargos não terão efeito suspensivo, considerando-se perfeita, acabada e irretratável a alienação, ainda que venham a serem julgados procedentes os embargos.

**22. DA EVICÇÃO:** Constituí ônus do Arrematante o acompanhamento da expedição da carta de alienação/arrematação junto ao cartório, e seu imediato registro. Qualquer dificuldade quanto à: obter/localizar o bem móvel ou imóvel, registro da carta de arrematação/alienação, imitar-se na posse, deverão ser imediatamente comunicadas ao juízo responsável para as providências cabíveis.

**I –** O Corretor nomeado não responde pela evicção, atuando como mero mandatário, ficando, assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos nos bens alienados (ocultos ou não), bem como, também por indenizações, trocas, consertos, compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza.

**23. DESPESAS QUE INCIDEM NA ARREMATAÇÃO:** Todas as providências e despesas referentes a transferência de imóveis e veículos, tais como registro da carta de arrematação/alienação, ITBI, Foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, registro, averbações, retificação de área e outras eventuais despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção e/ou reformas não averbadas e ainda, despesas com a remoção de bens móveis, correrão por conta do arrematante ou adjudicante.

**24. DAS OMISSÕES:** Os casos omissos e havendo incidentes ocorridos por ocasião da expropriação, serão resolvidos pelo Juízo mediante provocação. Qualquer inconsistência das informações poderá ser sanada até a assinatura do auto.



**25. INTIMAÇÕES:** O presente edital estará disponível na íntegra no site do Corretor nomeado, nos termos do Art. 889, § único, do CPC. A publicação deste edital de alienação supre eventual insucesso nas intimações pessoais e dos respectivos patronos, em especial a executada e/ou sócios, inclusive aos cônjuges, coproprietários e credores com penhora anterior quando for o caso.

A publicação do edital valerá como **EDITAL DE INTIMAÇÃO**.

**26.** Observe-se que a autenticidade poderá ser aferida mediante consulta ao seguinte endereço na internet:  
<http://pje.trt15.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>, digitando no campo "número do documento" o número do respectivo código de barras.

Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação, e demais inconsistências das informações apresentadas até a assinatura do auto.

Santo Antônio da Posse, 21/06/2024, BENITO TOMAZ VICENSOTTI, Corretor Judicial, CRECI/SP sob nº 78.903-F/SP.

