

**EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR**

**PROCESSO Nº 0000235-27.2012.5.15.0026 – DIVISÃO DE EXECUÇÃO DE PRESIDENTE PRUDENTE /SP.**

**EXEQUENTES: MAURICIO AGUIAR LIMA E OUTROS E OUTROS (24)**

**EXECUTADO: SPV SERVICOS DE PREVENCAO E VIGILANCIA LTDA E OUTROS (3)**

**BENITO TOMAZ VICENSOTTI**, Corretor Judicial, devidamente credenciado no E. Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região (TRT-15), inscrito no **CRECI 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 Rua Eduardo Selingardi, nº 115, Colina da Paineira, na cidade de Santo Antônio de Posse/SP, CEP: 13.833-118, na qualidade de Corretor Judicial, devidamente Habilitado no TRT-15, nomeado para a alienação judicial do bem penhorado nos autos supra discriminados, nos termos do §2º do artigo 2º do Provimento GP-CR nº 04/2014 TRT-15, publica o presente Edital para ciência das partes e terceiros interessados de que, no período de 20/02/2026 às 12:00 hs, até 30/04/2026 às 18:00 hs, estará aberto procedimento de **VENDA DIRETA** para o bem descrito e caracterizado abaixo, na modalidade exclusivamente **ELETRÔNICA**, com recebimentos das propostas via online através do site: [www.benitosolucoesjudiciais.com.br](http://www.benitosolucoesjudiciais.com.br) e e-mail: [gestao@benitosolucoesjudiciais.com.br](mailto:gestao@benitosolucoesjudiciais.com.br). A presente venda se dará nos Termos deste Edital.

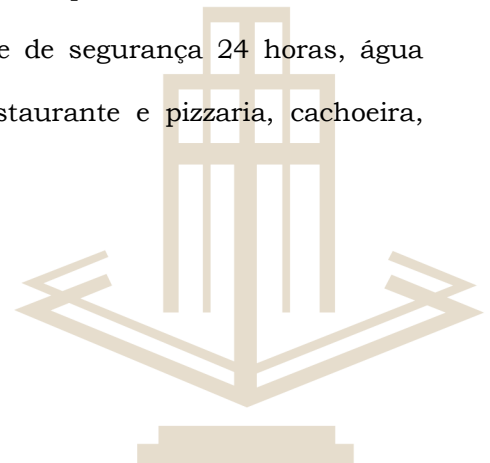


**IDENTIFICAÇÃO DO BEM:** Imóveis objetos das matrículas n° 2.945, 2.946 e 2.947 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Mairinque – SP.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Lotes de terrenos sob n°s Z2H - área de 2.798,97m<sup>2</sup>, Z3H - área de 2.787,11m<sup>2</sup>, e Z4H - área de 2.777,08m<sup>2</sup>, correspondentes, respectivamente, às matrículas n.º s 2.945, 2.946 e 2.947, do CRI de Mairinque, situados na Rua Pintassilgo - Residencial Porta do Sol, em Mairinque/SP, com benfeitorias não averbadas com aproximadamente 900,00m<sup>2</sup> a.c., traduzidos em edificações em alvenaria de alto padrão, distribuídas sobre os três lotes, tratando-se de um único imóvel com um complexo de matrículas, com idade aproximada de 15 anos, compreendendo: casa da piscina, com aproximadamente 220,00m<sup>2</sup> de a.c., contendo 2 quartos, 1wc, cozinha, salão, sauna; casa principal, com 2 quartos (suítes), 1 sala, cozinha; casa de hóspedes, integrando 2 quartos (1 suíte), sala e cozinha; casa caseiro, contendo 1 quarto, cozinha e sala integrados, 1 wc; pomar e horta formados; campo de futebol gramado; piscina; quadra poliesportiva de areia; canil; galinheiro; haras contendo 4 baias, um campo retangular e um redondel; rancho com uma área gourmet com fogão a lenha, cozinha e um 1wc, de frente para um lago para pesca; salão de festas com churrasqueira, 2 wcs e uma cozinha, todo em granito; tanques de criação de peixes; poço artesiano com água potável para abastecimento do imóvel todo.

Observações:

O imóvel possui dois portões de entrada. As acomodações dispõem de ar condicionado, aquecedor, lareira, banheira Jacuzzi. O condomínio dispõe de segurança 24 horas, água encanada, gás natural, telefone, internet, luz elétrica, restaurante e pizzeria, cachoeira,



diversas portarias de acesso, ruas asfaltadas, distante 60 km da Capital e 3 km do Shopping Outlet Catarina.

Ocupação: o imóvel serve de casa de veraneio

Os lotes estão unificados fisicamente, estando as construções distribuídas por todos os três, não havendo possibilidade de divisão sem seu faturamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Pintassilgo - Residencial Porta do Sol, Mairinque/SP

**DATA DA AVALIAÇÃO:** 07/07/2025

**PERCENTUAL DA PENHORA:** 100%

**VALOR TOTAL PENHORADO:** R\$4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais).

**ONÔS/OBSERVAÇÕES:**

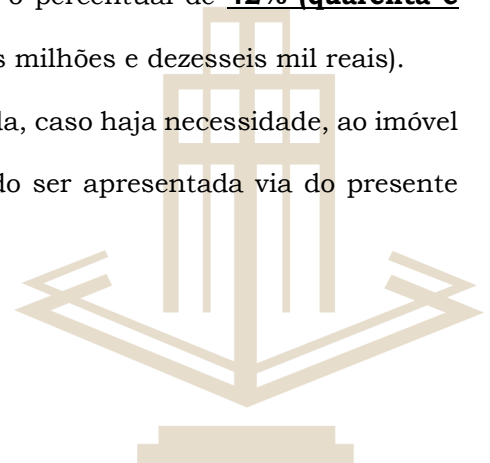
**ONÔS/MATRÍCULA 2.945:** AV.2 - **PENHORA**

**ONÔS/MATRÍCULA 2.946:** AV.2 - **PENHORA**

**ONÔS/MATRÍCULA 2.947:** AV.2 - **PENHORA**

**CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO JUDICIAL**

- 1. VALOR MÍNIMO** Lance mínimo para alienação do bem, o percentual de **42% (quarenta e dois por cento)** da avaliação, ou seja, R\$ 2.016.000,00 (dois milhões e dezesseis mil reais).
- 2.** Fica, desde já, autorizada a visitação previamente agendada, caso haja necessidade, ao imóvel pelo **CORRETOR** ou por quem for por ele indicado, devendo ser apresentada via do presente

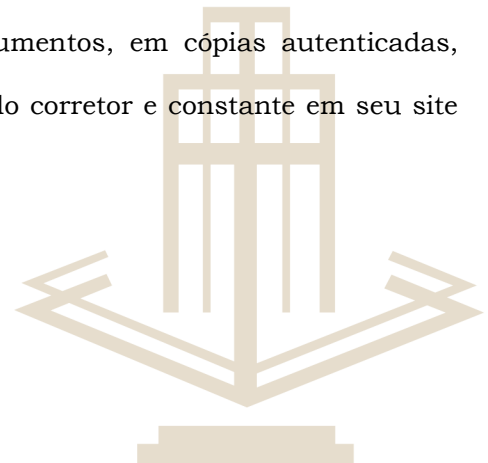


despacho assinada eletronicamente por este Juízo, ao qual se dá força de **MANDADO JUDICIAL**, possibilitando o ingresso e a visitação do imóvel a ser alienado.

**3. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:** As propostas deverão ser encaminhadas diretamente ao corretor judicial a partir da data de publicação do edital - data esta em que o procedimento ter-se-á por aberto, até o dia **30/04/2026, às 18h00** - horário de Brasília (data e horário de seu encerramento), através, preferencialmente, do site [www.benitosolucoesjudiciais.com.br](http://www.benitosolucoesjudiciais.com.br), do e-mail [gestao@benitosolucoesjudiciais.com.br](mailto:gestao@benitosolucoesjudiciais.com.br), com informações que podem ser prestadas, ainda, pelos fones: (19) 3896-1400 e (19) 999192010 (whatsApp). Eventuais propostas que forem apresentadas diretamente ao processo não serão conhecidas.

**a.** Não poderão alegar desconhecimento das condições de venda, fixadas pelo edital de alienação, e de utilização da plataforma, assumindo os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas de conexão particular à internet, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

**b.** Deverá constar nas propostas, em arquivos digitalizados com imagens legíveis, para fins de cadastro pelo corretor, cláusula específica de que o licitante está prestando as informações com veracidade, na forma da lei, sob pena de caracterização de crime. Os seguintes documentos deverão integrar as ditas propostas: a) carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); b) cadastro de pessoa física (CPF); c) comprovante de estado civil; d) comprovante de residência em nome do interessado e; e) contrato social e alterações, na hipótese de se tratar de pessoa jurídica. Os citados documentos, em cópias autenticadas, deverão ser encaminhados no endereço físico informado pelo corretor e constante em seu site eletrônico.



**4.** É vedado aos depositários, criar embaraços à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, caso a providência se mostre necessária, podendo incorrer, ainda, no crime de desobediência.

**5. ÔNUS:** A aquisição em alienação judicial é realizada de forma livre e desembaraçada de ônus (dívidas) trabalhistas, tributários e fiscais, de qualquer órgão da Administração Pública, inscritas ou não em dívida pública, ou seja, os débitos até a data da alienação judicial sub-rogam-se no preço da alienação.

**6. FORMA DE PAGAMENTO: À VISTA,** no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias a contar da intimação da homologação da proposta vencedora ou de forma parcelada do valor ofertado, devem obedecer aos seguintes parâmetros, ora fixados com amparo no art. 895, e seus parágrafos, do CPC/2015:

Pagamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento), em até 05 dias úteis da intimação para sua realização.

O saldo devedor poderá ser parcelado, em, no máximo, 10 (dez) prestações, com a utilização do índice IPCA-E positivo para corrigi-las monetariamente, a ser garantido pela hipoteca do próprio bem.

## **7. DA GARANTIA DO PAGAMENTO**

7.1 Garantia de pagamento, em caso de parcelamento, observado o valor da aquisição, através de hipoteca judiciária incidente sobre o próprio bem penhorado (art. 11, parágrafo único do Provimento GP-CR N° 04/2014)



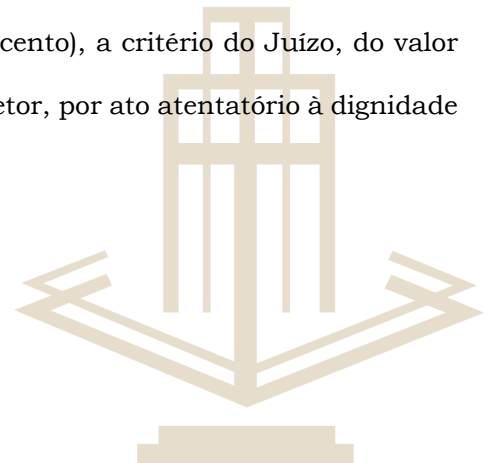
**8. DOS HONORÁRIOS:** O adquirente pagará ao Corretor responsável a importância de 5% (cinco por cento) do preço da alienação no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da homologação da proposta de arrematação, através de transferência bancária, em conta a ser indicada pelo corretor responsável. O valor da comissão não integra (não está inclusa) o valor da proposta, sendo que a única hipótese de devolução ao proponente(adquirente) é se a alienação for desfeita por determinação judicial(§ 2º, do art. 6º, do Provimento GP-CR nº 04/2014, de 2/11/2014, inserido pelo Provimento GP-CR nº 01/2017).

**9. INCREMENTO MÍNIMO:** Fica estabelecido o **incremento mínimo de R\$ 30.000,00** para as propostas posteriores, sobre a proposta até então apresentada, ressalvada a possibilidade de se apresentar proposta posterior com igual valor final, mas em melhores condições de pagamento.

a) Fica consignado, para se evitar dúvidas sobre o tema, que a alienação por iniciativa particular, tal qual a arrematação, é forma de aquisição originária (CTN, art. 130), porque inexistente relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem (ou seja, a transmissão de domínio não decorre de manifestação de vontade), de modo que eventuais tributos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem arrematado anteriores ao ato, são de responsabilidade do antigo proprietário (e não do arrematante). Neste sentido, aliás, é o disposto no Art. 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho.

#### **10. DA MULTA POR INADIMPLEMENTO**

b) 8.1 O não pagamento da primeira parcela acarretará, salvo motivo de força maior ou de caso fortuito, a aplicação da multa de 5% a 20% (vinte por cento), a critério do Juízo, do valor da oferta, que inclui, proporcionalmente, a comissão do corretor, por ato atentatório à dignidade da justiça, com execução direta nestes autos.



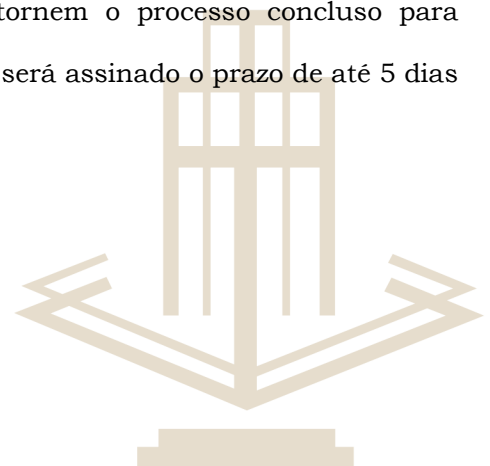
c) 8.2 Se houver parcelas pagas, também a critério deste juízo, poderá ocorrer a resolução da alienação antecipada, com a perda do valor já pago, ou a aplicação da multa equivalente a 5% (cinco por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas, havendo, neste caso, vencimento antecipado delas.

**11.** Nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional e artigo 78 da Consolidação dos Provedimentos da Corregedoria geral da Justiça do Trabalho, a aquisição através de alienação judicial (expropriação), tem natureza jurídica de **AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA**, ou seja, **O ADQUIRENTE** 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.

**7. DO IMÓVEL** – O imóvel será vendido em caráter "**AD CORPUS**" e no estado em que se encontra.

## **12. TRÂMITES APÓS A ANÁLISE DA MELHOR PROPOSTA**

10.1 Recebidas as propostas no prazo final a que alude o item 5.2(22/03/2024, com previsão de fechamento até às 15h00 - horário de Brasília) e discriminada pelo corretor a melhor, fato que, repita-se, deverá ser consubstanciado em Auto Positivo de Alienação por Iniciativa Particular, com análise e ratificação por este Juízo após o decurso do prazo de cinco dias contados da expedição de edital do resultado do certame no DEJT, na forma do disposto no art. 7º do Provimento GP-CR nº 04/2014, de 28/11/2014, tornem o processo concluso para homologação da sobredita alienação particular (a partir daí, será assinado o prazo de até 5 dias para o pagamento respectivo).



**13.** A procedência e evicção de direitos dos bens vendidos em alienação judicial/leilão são de inteira e exclusiva responsabilidade dos adquirentes /proprietários, eximindo-se, portanto, qualquer responsabilidade da União. O Corretor nomeado, é um mero mandatário, ficando, assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios aparentes ou redibitórios.

**14. DA PROPOSTA:** As propostas que não atingirem o valor mínimo de venda poderão ser recebidas "condicionalmente", ficando sujeitas a posterior apreciação do Juízo responsável. O exercício do direito de preferência só poderá ser exercido na modalidade presencial. Ressalvada a hipótese do artigo 903, parágrafo 5º, do CPC, a desistência da arrematação, a ausência do depósito, ou inadimplemento, acarretará a perda, em favor da execução, do valor já pago, além da comissão destinada ao leiloeiro, sem prejuízo de aplicação de multa pela mora de 20% (vinte por cento), sobre o valor da venda, bem como, 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.

**15.** Na hipótese de acordo, pagamento ou adjudicação do débito após a publicação da decisão de nomeação, mas antes da realização do encerramento da alienação, o corretor responsável fará jus à comissão que será oportunamente fixada conforme o caso concreto, limitado a 2,5% do valor da avaliação.

**16.** Além da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a cargo do adquirente, fará jus o Corretor nomeado, ao 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.

**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



**17.** O credor que não adjudicar os bens constrictos antes do despacho de nomeação, só poderá adquiri-los presencialmente durante o certame na condição de adquirente, respondendo, pela integralidade dos honorários do Corretor nomeado.

**18.** Caso o adquirente seja o próprio credor, deverá no prazo de 48 horas, efetuar o depósito do valor proposto que superar seu crédito, sob pena de, tornar sem efeito a arrematação, ou, se for o caso, de atribuí-la ao licitante concorrente, sem prejuízo dos honorários do profissional nomeado.

**19.** Não ocorrendo as hipóteses previstas nos §§ 1º e 4º do art. 903 CPC, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável aplica-se à presente alienação o disposto no Artigo 893 do Código de Processo Civil

**20.** 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 de Posse, 20/02/2026 BENITO TOMAZ VICENSOTTI, Corretor Judicial, CRECI/SP sob nº 78.903-F/SP.

