



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO
JUÍZO AUXILIAR DE EXECUÇÃO
ATOrd 0020181-60.2017.5.04.0205
RECLAMANTE: SAUDI PAULO BORGES
RECLAMADO: MA INDUSTRIA E COMERCIO DE PAES E BOLOS EIRELI E
OUTROS (13)

JUÍZO AUXILIAR DA EXECUÇÃO

DIVISÃO DE HASTAS PÚBLICAS E ALIENAÇÕES POR INICIATIVA PARTICULAR

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

O Exmo. Juiz Marcelo Caon Pereira, Juiz Auxiliar da Execução do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, **FAZ SABER**, a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento, que será levado a **alienação por iniciativa particular**, nos termos do artigo 880 do Código de Processo Civil e do Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, o seguinte bem:

*"- Um terreno situado no lugar denominado PICADA, no Município de Eldorado do Sul/RS, com área de 4.502,27m², localizado em lugar de quarteirão não definido, distante 1.419,80m, do limite da faixa de domínio do DNER, que lhe fica ao NORTE, medindo 35,00m, de frente ao OESTE, sobre o alinhamento da Avenida Martinho Poeta, lado dos nos pares (na verdade, número 995), 39,3m, no fundo, ao LESTE, com o Rio Jacui, por 132,00m, de extensão da frente ao fundo lado SUL, na divisa com propriedade de Pedro Carvalho e, 134,00m, de extensão de frente ao fundo, do lado NORTE, na divisa com propriedade de Júlio Ricardo Andrighetto Mottin, **matriculado sob nº 36.149 do livro 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis de Guaíba/RS**".*

Proprietária: Tânia Maria Siqueira.

Endereço: Avenida Martinho Poeta, nº 995, Picada, Eldorado Do Sul.

Ônus/penhora: AV.05. Notícia de execução, processo nº 0004657-41.2012.8.21.5001, da 2ª Vara Cível do Foro Regional Sarandi, Porto Alegre/RS. R.06. Penhora no processo nº 0004657-41.2012.8.21.5001, da 2ª Vara Cível do Foro Regional Sarandi, Porto Alegre/RS. AV.07. Indisponibilidade no processo nº 50593073120134047100, da 16ª Vara Federal de Porto Alegre. AV.08. Arrolamento de

bens a pedido da Receita Federal Do Brasil (Requisição nº 17.00.03.40.72). AV.09. Indisponibilidade no processo nº 0000222-82.20102.5.04.0010, da 10ª Vara do Trabalho de Porto Alegre. AV.10. Indisponibilidade no processo nº 0021401-91.2015.5.04.0002, da 2ª Vara do Trabalho de Porto Alegre. AV.11. Arresto no processo nº 0020099-64.2019.5.04.0203 da 3ª Vara do Trabalho de Canoas. AV.12. Indisponibilidade no processo nº 0020181-60.2017.5.04.0205, do Juízo Auxiliar da Execução. AV.13. Indisponibilidade no processo nº 0020749-48.2018.5.04.0203, da 3ª Vara do Trabalho de Canoas. AV.14. Indisponibilidade no processo nº 0020209-57.2019.5.04.0205 da 5ª Vara do Trabalho de Canoas. AV.15. Indisponibilidade no processo nº 0021378-56.2017.5.04.0203 da 3ª Vara do Trabalho de Canoas. AV.16. Indisponibilidade no processo nº 0020206-11.2019.5.04.0203 da 3ª Vara do Trabalho de Canoas. AV.18. Penhora no processo nº 0020181-60.2017.5.04.0205 (REEF), do Juízo Auxiliar da Execução. AV.19. Indisponibilidade no processo nº 0020155-97.2019.5.04.0203, da 3ª Vara do Trabalho de Canoas. AV.21. Indisponibilidade no processo nº 50003028720188215001, da 2ª Vara Cível do Foro Regional Sarandi, Porto Alegre/RS. O imóvel foi adjudicado pela executada Tania Maria Siqueira (carta de adjudicação no id.ca0c34f), nos autos do processo nº 0004657-41.2012.8.21.5001 (2ª Vara Cível do Foro Regional do Sarandi, da Comarca de Porto Alegre/RS), não constando, até a presente data, a averbação da respectiva carta de adjudicação na matrícula do imóvel.

1. Proposta apresentada nos autos.

Abaixo segue a descrição da proposta apresentada nos autos:

- a) **Locação mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais)** por mês, a partir da assinatura do contrato de locação e recebimento da posse do imóvel: os valores pagos a título de locação mensal serão deduzidos do valor da compra e venda.
- b) **Valor da Compra e Venda - R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)**, a serem pagos da seguinte forma: 50% do valor mediante depósito em juízo, após decisão judicial autorizando a compra e venda, liberando o imóvel de todos os gravames. Saldo de 50% do valor, quando da outorga da escritura pública.

2. Período da alienação por iniciativa particular.

O período da alienação por iniciativa particular e, consequentemente, o prazo para a apresentação de novas propostas, inicia-se na data de publicação do edital e termina às **23h59min do dia 30/04/2026**.

3. Preço mínimo da alienação.

O bem foi avaliado em R\$ 4.300.000,00, em 10/07/2025 (ID. a794841) e o preço mínimo para a alienação será o da proposta acima.

4. Intermediação de novas propostas

A proposta prévia acima transcrita não necessita de intermediação de leiloeiro ou corretor de imóveis credenciado no TRT da 4ª Região, não se impedindo, porém, que, por livre escolha, o proponente a apresente por intermédio de um deles.

Novas propostas somente serão aceitas se apresentadas por meio de leiloeiro ou corretor de imóveis credenciado no TRT da 4ª Região.

Dentre os leiloeiros e corretores de imóveis credenciados no TRT da 4ª Região, o proponente poderá fazer livre escolha.

A lista dos leiloeiros e corretores de imóveis credenciados no TRT da 4ª Região está disponível no link abaixo.

<https://www.trt4.jus.br/portais/trt4/alienacoes-judiciais>.

5. Formalização de novas propostas.

A proposta deverá conter a qualificação civil completa do proponente, o preço e as condições de pagamento e, se for o caso, as garantias a serem apresentadas.

A proposta deverá ser acompanhada por documento de identificação do proponente e da declaração de que ele não integra o rol de pessoas impedidas de apresentar propostas, conforme previsto no art. 41 do Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do TRT da 4ª Região.

A proposta deverá ser enviada por leiloeiro ou corretor de imóveis credenciado no TRT da 4ª Região exclusivamente por correspondência eletrônica para o endereço "hastas@trt4.jus.br", com o título/assunto "Proposta de aquisição apresentada no processo 0020181-60.2017.5.04.0205", sob pena de ser desconsiderada.

A proposta somente poderá ser retirada ou modificada até às 23h59min do dia do término do período da alienação por iniciativa particular, mediante envio, por parte do leiloeiro ou corretor de imóveis credenciado no TRT da 4ª Região que remeteu a proposta inicial, de correspondência eletrônica para o endereço acima, com o título/assunto "Retirada/Modificação da Proposta de aquisição apresentada no processo 0020181-60.2017.5.04.0205", sob pena de ser desconsiderada.

Decorrido o término do período da alienação por iniciativa particular, a proposta feita obrigará o (a) proponente.

6. Corretagem de novas propostas.

A proposta prévia acima transcrita, caso vencedora, não gerará direito à comissão de corretagem a nenhum(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis credenciado(a) no TRT da 4ª Região, salvo se, por livre escolha do(a) adquirente, tiver sido previamente apresentada por um deles(as)

Nesse caso, o(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis que a tiver apresentado terá direito à comissão de corretagem de 05% (cinco por cento) do seu valor total, a ser suportada pelo(a) adquirente e não incluída no valor da proposta

Dentre as novas propostas, o(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis que tiver apresentado a proposta vencedora terá direito à comissão de corretagem de 05% (cinco por cento) do seu valor total, a ser suportada pelo adquirente e não incluída no valor da proposta.

Despesas do(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis com publicidade, vistoria e exibição do bem incluem-se no valor da comissão de corretagem.

Não estão incluídas na corretagem despesas com remoção, guarda e conservação do bem penhorado.

7. Da autorização para vistoria e exibição dos bens.

Os(As) leiloeiros(as) e corretores(as) de imóveis credenciados(as) no TRT da 4ª Região ficam autorizados(as) a vistoriar os bens móveis e imóveis e exibi-los aos(às) interessados(as), em dias e horários comerciais, mediante prévia combinação com os(as) depositários(as)

Ficam autorizados registros fotográficos e gravações de vídeo por parte dos(as) leiloeiros(as) e corretores(as) de imóveis credenciados no TRT da 4ª Região, para fins de divulgação dos bens levados à alienação por iniciativa particular

É vedado aos depositários(as), proprietários(as) ou possuidores (as) dos bens criarem qualquer tipo de embaraço, obstáculo ou dificuldade à vistoria e exibição dos bens levados à alienação por iniciativa particular, sob pena de incorrerem em infração ao art. 77, inciso IV, do CPC, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

8. Condições da proposta.

As propostas poderão ser feitas à vista ou a prazo.

As propostas a prazo somente serão válidas com a oferta de entrada de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta e de saldo em, no máximo 30 (trinta) parcelas mensais, corrigidas pela variação positiva da SELIC, conforme previsto no art. 63, § 4º, do Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do TRTda 4ª Região.

As propostas a prazo de bens que são levados a registro ficarão garantidas por alienação fiduciária do próprio bem, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

As propostas a prazo de bens que não são levados a registro somente serão válidas se acompanhadas de caução dada por hipoteca sobre outro bem imóvel livre e desembaraçado de propriedade do adquirente.

Quando houver concorrência entre propostas à vista de igual valor, será vencedora a apresentada em primeiro lugar.

Quando houver concorrência entre propostas a prazo de igual valor, será vencedora a apresentada com menor número de parcelas.

Quando houver concorrência entre propostas à vista e a prazo, será vencedora a proposta à vista.

Nos bens gravados por contrato de alienação fiduciária, o saldo devedor do contrato será considerado parte integrante da proposta

9. Pagamento e comprovação.

Caso a proposta prévia acima transcrita seja a vencedora e o(a) adquirente não tiver sido assistido por nenhum(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis credenciados(as) no TRT da 4ª Região, na proposta vencedora apresentada à vista, ele (a) será intimado(a), por carta com aviso de recebimento, que deverá efetuar o depósito judicial do seu valor total, em conta judicial vinculada ao processo, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da homologação da proposta pelo(a) Juiz(a) Auxiliar da Execução.

Na proposta vencedora feita a prazo, ele(a) será intimado, por carta com aviso de recebimento, que deverá efetuar o depósito judicial de, ao menos, uma entrada de 25% do valor total, em conta judicial vinculada ao processo, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da homologação da proposta pelo(a) Juiz(a) Auxiliar da Execução, bem como que deverá depositar as parcelas mensais vindouras na mesma conta judicial, as quais vencerão nos meses subsequentes, no mesmo dia do pagamento da entrada, ou primeiro dia útil subsequente.

Caso a proposta prévia acima transcrita seja a vencedora e o(a) adquirente(a) tiver sido assistido por leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis credenciados (as) no TRT da 4ª Região, o procedimento será o abaixo.

O(A) leiloeiro(a) ou corretor(a) responsável pela intermediação da proposta vencedora feita à vista será intimado para informar o(a) adquirente que deverá efetuar o depósito judicial do seu valor total, acrescido da integralidade da comissão de corretagem, em conta judicial vinculada ao processo, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da homologação da proposta pelo(a) Juiz(a) Auxiliar da Execução.

O(A) leiloeiro(a) ou corretor(a) responsável pela intermediação da proposta vencedora feita a prazo será intimado para informar o(a) adquirente que deverá efetuar o depósito judicial de, ao menos, uma entrada de 25% do valor total, acrescido da integralidade da comissão de corretagem, em conta judicial vinculada ao processo, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da homologação da proposta pelo(a) Juiz(a) Auxiliar da Execução, bem como que deverá depositar as parcelas mensais vindouras na mesma conta judicial, as quais vencerão nos meses subsequentes, no mesmo dia do pagamento da entrada.

A Guia de depósito judicial poderá ser emitida pelo(a) adquirente, com eventual auxílio do(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) responsável pela intermediação da proposta vencedora, por meio dos sistemas SIF, da Caixa Econômica Federal, ou SISCONDJ, do Banco do Brasil, disponíveis no sítio eletrônico do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, no endereço <https://www.trt4.jus.br/portais/trt4/depositos-judiciais>.

Todos os pagamentos deverão ser sempre comprovados nos autos na data de sua efetivação, independentemente de intimação.

Nas alienações à vista, o pagamento do valor total, acrescido da integralidade da comissão de corretagem, também deverá ser informado a este Juízo Auxiliar da Execução (JAE) mediante o envio de correspondência eletrônica para o endereço "hastas@trt4.jus.br", com o título/assunto "Pagamento de proposta apresentada no processo 0020181-60.2017.5.04.0205", acompanhada dos documentos correspondentes.

Nas alienações a prazo, o pagamento da entrada, acrescido da integralidade da comissão de corretagem, também deverá ser informado a este Juízo Auxiliar da Execução (JAE) mediante o envio de correspondência eletrônica para o endereço "hastas@trt4.jus.br", com o título/assunto "Pagamento de proposta apresentada no processo 0020181-60.2017.5.04.0205", acompanhada dos documentos correspondentes.

Nas alienações a prazo, os pagamentos das parcelas subsequentes à entrada não precisam ser informados a este Juízo Auxiliar da Execução (JAE) mediante o envio de correspondência eletrônica, bastando a sua comprovação nos autos na data da efetivação, independentemente de intimação.

Nas alienações a prazo, o controle da pontualidade dos pagamentos das parcelas subsequentes à entrada, assim como a aplicação das penalidades previstas abaixo, caberá ao juízo de origem, na forma do art. 53, § 4º, do Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do TRT da 4ª Região.

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. No caso de inadimplemento, caracterizado pelo atraso superior a sessenta dias de uma parcela, o adquirente perderá, em favor da execução, os valores pagos. Além disso, o exequente poderá pedir a resolução da alienação judicial ou promover, em face do adquirente, a execução do valor devido.

10. Dos direitos e deveres do adquirente.

O(A) adquirente não poderá recusar o bem ou direito, alegar desconhecimento das regras definidas no Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do TRT da 4ª Região ou neste edital, pleitear redução no preço, ou alegar desconhecimento das condições e características dos bens, sob qualquer pretexto.

O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo ônus do(a) interessado(a) verificar a sua situação de posse, os seus ônus e encargos e as suas especificações.

As fotografias que eventualmente ilustrarem a descrição do bem não refletirão necessariamente o seu estado atual de conservação.

É originária a aquisição de propriedade de bem alienado por iniciativa particular, não cabendo evicção.

11. Débitos e pendências sobre o bem adquirido.

Eventuais débitos pendentes sobre o bem adquirido, inclusive obrigações de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço da alienação judicial (Tema nº 1.134 do STJ) e serão eventual e posteriormente quitados pelo juízo de origem segundo a natureza dos créditos e a sua ordem de preferência legal.

São de responsabilidade do(a) adquirente as providências e despesas com:

I - retirada e transporte dos bens móveis do local onde se encontram;

II - impostos, taxas e contribuições de melhoria sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens móveis e imóveis do ano em curso, entendido este como o que recair na data da emissão da ordem de entrega ou expedição de carta de alienação;

III - impostos, taxas e emolumentos sobre a transmissão de propriedade de bens móveis e imóveis, incluindo, mas não se limitando a vistorias, alvarás, certidões, escrituras, registros e laudêmos;

IV - quitação, junto ao credor fiduciário, das parcelas que compõem o saldo devedor do contrato de alienação fiduciária de bens móveis e imóveis.

Não são responsabilidade do(a) adquirente as despesas com:

I - impostos, taxas e contribuições de melhoria sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens móveis e imóveis dos anos anteriores ao ano em curso, entendido este como o que recair na data da emissão da ordem de entrega ou da expedição de carta de alienação;

II - multas de trânsito sobre veículos cometidas antes da emissão de ordem de entrega;

III - encargos condominiais vencidos antes da expedição de carta de alienação;

IV - tarifas de gás encanado, energia elétrica, água e esgoto vencidas antes da expedição de carta de alienação;

V - hipotecas sobre os imóveis;

Na aquisição de bem imóvel locado, o(a) adquirente, poderá, querendo, denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação, devidamente averbada na matrícula.

O prazo para a denúncia se inicia na data do registro, presumindo-se, após ele, a concordância na manutenção da locação.

12. Intimações.

Intimem-se as partes e, conforme o caso, os terceiros mencionados no art. 889 do CPC.

Envie-se cópia deste edital a todos os leiloeiros e corretores de imóveis credenciados no TRT da 4ª Região, dando-lhes ciência que estão convidados a atuar como intermediadores de propostas para a compra do bem acima descrito.

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) e disponibilizado no site institucional deste E. Tribunal, no espaço destinado à publicação das Alienações Judiciais.

PORTO ALEGRE/RS, 17 de março de 2026.

ANTONIO CARLOS BORSA DOS SANTOS FILHO
Diretor de Secretaria