



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

Edital de Leilão Judicial Unificado

9ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP

Processo nº 1000445-81.2013.5.02.0319

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 20/08/2026, às 10:44 horas, através do portal da leiloeira Marta Simone Shiokawa - <http://www.shiokawaleiloes.com.br/> serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: ADRIANO ALVES DE ALMEIDA, CPF: 297.867.588-89, exequente, e HARLO DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, CNPJ: 61.533.626/0001-58, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

Imóvel MATRÍCULA nº 2.528 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. DESCRIÇÃO: um TERRENO situado à Avenida 14, esquina da Rua 112, constituído pelo lote 1, da quadra A/53, Zona Residencial de Cumbica, medindo 6,60m de frente para a Avenida 14, 13,32m em curva para o cruzamento da Avenida 14 e Rua 112; 14,70m à direita, limitando com a Rua 112; 26,00m à esquerda, com lote 12 e 14,00m nos fundos, com o lote 2, encerrando a área de 328,00m², situado a 11,00m do fim da curva da Rua 110, à direita de quem vindo dessa rua pela rua 112, dirige-se para a Avenida 12, e suas respectivas BENFEITORIAS;

Imóvel MATRÍCULA nº 2.529 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. DESCRIÇÃO: um TERRENO situado à Avenida 14, constituído pelo lote 2, da quadra A/53, Zona Residencial de Cumbica, medindo 10,00m em reta de frente; 26,00m à direita de quem da rua olha para o terreno, limitando com o lote 1; 27,50m do lado esquerdo, com os lotes 3 e 19 e 12,00m nos fundos, com o lote 21, encerrando a área 312,00m² a 6,60m do fim da curva acima referida, de quem vindo da rua 112, pela direita da Avenida 14, dirige-se para a Rua 90, e suas respectivas BENFEITORIAS;

Imóvel MATRÍCULA nº 2.530 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. DESCRIÇÃO: um TERRENO situado à Avenida 14, constituído pelo lote 3, da quadra A/53, Zona Residencial de Cumbica, medindo 12,10m em reta de frente; 23,50m à direita de quem da avenida olha para o terreno, limitando com o lote 2; 25,00m do lado esquerdo, com o lote 4 e 10,00m nos fundos, com o lote 19, encerrando a área 257,00m², a 17,20m do fim da curva da rua 112, à direita de quem vindo dessa rua, pela Rua 14, dirige-se para a rua 90, e suas respectivas BENFEITORIAS;

Imóvel MATRÍCULA nº 2.531 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. DESCRIÇÃO: um TERRENO situado à Avenida 14, constituído pelo lote 4, da quadra A/53,



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

Zona Residencial de Cumbica, medindo 10,10m em reta de frente; 25,00m à direita de quem da avenida olha para o terreno, limitando com o lote 3; 26,20m do lado esquerdo, limitando com o lote 5 e 10,00m nos fundos, com o lote 18, encerrando a área 256,00m², distante 29,30m do fim da curva da Rua 112, à direita de quem vindo dessa rua, pela Avenida 14, se dirige para a rua 90, e suas respectivas BENFEITORIAS;

Imóvel MATRÍCULA nº 2.532 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. DESCRIÇÃO: Um terreno, situado à Rua 110, constituído pelo lote 19, da quadra A/53, Zona Residencial de Cumbica, medindo 10,00ms em reta, de frente, 25,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, limitando à direita de quem da rua olha para o terreno, com o lote 18, à esquerda com os lotes 2, 20 e 21, 10,00ms nos fundos, com o lote 3, encerrando a área de 250,00ms², situado 65,00ms do fim da curva da Rua 90, à direita de quem vindo dessa rua, pela Rua 110, se dirige para a Rua 112, e suas respectivas BENFEITORIAS;

Imóvel MATRÍCULA nº 2.533 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. DESCRIÇÃO: Um terreno, situado à Rua 112 e 110, constituído pelo lote 20, da quadra A/53, Zona Residencial do Cumbica, medindo 1,00m em reta, com frente para a Rua 112; 15,71ms em curva com frente para o cruzamento das Ruas 110 e 112; 16,00ms à direita, limitando com o lote 110; 26,00ms à esquerda, com o lote 21 e 11,00ms nos fundos, com o lote 19, encerrando a área de 264,50m², distante 75,00ms do fim da curva da Rua 90, à direita de quem vindo dessa rua, pela Rua 110, se dirige para a Rua 112, e suas respectivas BENFEITORIAS;

Imóvel MATRÍCULA nº 2.534 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. DESCRIÇÃO Um terreno, situado à Rua 112, constituído pelo lote 21, da quadra A/53, Zona Residencial de Gumbica, medindo 10,00ms em reta, de frente; 26,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, limitando à direita de quem da rua olha para o terreno, com o lote 20, à esquerda com os lotes 1 e 2 e 10,00ms nos fundos, com o lote 19, encerrando a área de 260,00m², situado à 1,00m do Plm da curva da Rua 110, à direita de quem vindo dessa rua, pela Rua 112, se dirige à Avenida 14, e suas respectivas BENFEITORIAS;

Imóvel MATRÍCULA nº 86.777 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. DESCRIÇÃO: parte da QUADRA 53, constituída pelos LOTES 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, com a área 3.578,00m², situada no local denominado ZONA RESIDENCIAL DE CUMBICA, que assim se descreve e caracteriza: parte de um ponto distante 39,40m do fim da curva da rua 112, a direita de quem dessa rua pela avenida 14, se dirige para a rua 90 e segue pela referida avenida 14, na extensão de 55,00m até chegar ao ponto de início da curva da avenida 14, com a rua 90, aí mede 15,71m, fazendo curva da mencionada esquina, desse ponto (fim da curva), segue na extensão de 32,00m, fazendo frente para a rua 90, até o início da curva da esquina da rua 90, com a rua 110, aí fazendo a curva desta esquina, mede 15,71m, desse ponto (fim da curva) segue, extensão de 65,00m, acompanhando o alinhamento da rua 110, aí faz deflexão a direita em ângulo reto e segue



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

na extensão de 25,00m, confinando com o lote 19, até chegar a divisa dos fundos do lote 04, onde faz nova deflexão a direita, em ângulo reto, na extensão de 10,00m, acompanhando a divisa dos fundos do mesmo lote 4, e aí faz deflexão à esquerda, em ângulo reto e segue na extensão de 26,20m, fazendo divisa com parte lateral do lote 4, até o ponto de partida, e suas respectivas BENFEITORIAS;

Imóvel objeto da TRANSCRIÇÃO 8.095 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. DESCRIÇÃO: um TERRENO com a área de 11.500,00m², integrando as quadras “A-51” e “A-52”, da Zona Residencial de Cumbica, zona rural, com as seguintes dimensões, características e confrontações; Quadra “A-51” composto dos lotes números 01 a 22, que na sua integridade mede 91,00m, em reta, com frente para a Rua 111; 15,71m em curva, com frente para o encontro das Ruas 111 e 112; 32,00m em reta, com frente para a Rua 112; 15,71m em curva, com frente para o cruzamento da Av Guinle e Rua 86; 96,00m em reta com frente para a Rua 86; 7,85m em curva com frente para o cruzamento das Ruas 86 e 90; 37,00m em reta com frente para a Rua 90; 15,71m em curva, com frente para o encontro das Ruas 90 e 111, onde teve início esta descrição; QUADRA “A-52” composta dos lotes números 01 a 22, que na sua integridade mede 91,00m em reta com frente para a Rua 110; 15,71m em curva com frente para o cruzamento das Ruas 110 e 112; 32,00m em reta com frente para a Rua 112; 15,71m em curva com frente para o cruzamento das Ruas 112 e 111; 91,00m em reta com frente para a Rua 111; 15,71m em curva, com frente para o cruzamento das Ruas 111 e 90; 32,00m em reta com frente para a Rua 90 e 15,71m em curva com frente para o cruzamento das Ruas 90 e 110, onde teve início esta descrição, e suas respectivas BENFEITORIAS.

OBSERVAÇÕES:

1) Conforme laudo de avaliação (Id. 3602Eac): “(...)A área do terreno adotada para fins da presente perícia corresponde a 15.059,49 m², conforme levantamento topográfico georreferenciado, realizado como referência técnica, sendo a área construída correspondente ao conjunto edificado de 7.656,00 m²(...)A edificação esta inserida na Rua João Casimiro Costa, nº 62-Guarulhos/SP, esquina com a Av. Serra Branca, sendo o logradouro do Imóvel com excelente localização e fácil acesso para principais Rodovias como RODOVIA PRESIDENTE DUTRA, RODOANEL e RODOVIA AIRTON SENNA, com logradouros adjacentes pavimentados, e possuindo iluminação pública adequada, sendo uma região exclusiva e adequada para transportadoras e indústrias(...)NOTA →O terreno atual é resultado de várias quadras antigas, lotes, incorporações de confrontantes e até áreas de ruas, tudo isso foi sendo regularizado ao longo de décadas, via matrículas e processos administrativos, onde a gleba original teria 23.681,50 m², mas a área em análise é parte disso, sendo 15.059,49 m².(...)Da análise das matrículas imobiliárias acostadas aos autos, verifica-se que a soma das áreas registradas indica metragem superior àquela efetivamente ocupada e utilizada pelo imóvel objeto da presente perícia. Entretanto, conforme apurado por meio de levantamento topográfico georreferenciado, realizado na segunda etapa pericial, restou tecnicamente comprovado que a área real do terreno atualmente ocupada e passível de uso corresponde a 15.059,49 m².”; 2) Imóveis cadastrados, após englobamento, sob a INSCRIÇÃO FISCAL fracionada



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

093.10.06.0070.01.001 e 093.10.06.0070.01.002 da Prefeitura Municipal de Guarulhos/SP;
3) Há indisponibilidades; 4) Há outras penhoras; 5) Nos termos do art. 122 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, o adquirente estará isento dos débitos tributários cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse dos bens e direitos adquiridos judicialmente, por meio de leilão judicial ou iniciativa particular, estejam inscritos, ou não, na dívida ativa, bem como dos débitos não tributários de natureza propter rem relativos ao referido bem, que se sub-rogam no preço da aquisição.

Imóveis AVALIADOS em R\$ R\$ 32.564.338,02 (trinta e dois milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos e trinta e oito reais e dois centavos).

Local dos bens: Rua João Casimiro Costa, nº 62 (esquina com Avenida Serra Branca), Cidade Industrial Satélite de São Paulo, Guarulhos/SP.

Total da avaliação: R\$ R\$ 32.564.338,02 (trinta e dois milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos e trinta e oito reais e dois centavos).

Lance mínimo do leilão: 70%.

Leiloeira Oficial: Marta Simone Shiokawa.

Comissão do Leiloeira: 5%.

O leilão judicial será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica.

O exercício do direito de preferência deverá ser requerido junto a leiloeira, por e-mail: contato@shiokawaleiloes.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 da leiloeira, 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 da leiloeira 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 da leiloeira, com esta opção, atendendo às seguintes condições:

- O lance ofertado para pagamento à vista sempre prevalecerá sobre os lances ofertados para pagamento parcelado de mesmo valor;
- O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor;
- 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.
- Não serão aceitos parcelamentos com parcelas inferiores a R\$ 1.000,00 (mil reais).



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

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 a Leiloeira 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 da leiloeira 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 a leiloeira 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.