PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 12ª REGIÃO
4ª VARA DO TRABALHO DE JOINVILLE
0000843-26.2014.5.12.0030
: ADOLAR MICHELS CORREA
: THERMOFIBRA INDUSTRIAL LTDA E OUTROS (3)

DESPACHO

1.Não obstante o arrazoado apresentado pela executada em sua petição ID 56f9ef9, com a demonstrativos de avaliações superiores àquela trazida no parecer técnico do agrimensor e avaliador imobiliário judicial, Sr. NORTON PINO, coligido no ID 07870b2, sem a pretensão de desmerecê-las, acolho as razões apresentadas pelo perito agrimensor em sua manifestação ID 6dbd64f, porquanto, em se tratando de imóvel rural, cujas peculiaridades e circunstâncias realmente mostram-se complexas para se estabelecer a adequada avaliação, suas ponderações e critérios técnicos aplicados são claros e suficientes para convalidação e manutenção de sua avaliação mercadológica, **que ora arbitro para todos os fins, no importe de R$ 3.319.800,00 (três milhões, trezentos e dezenove mil e oitocentos reais)**.

Arbitro, ainda, em razão dos trabalhos periciais apresentados pelo agrimensor NORTON PINO, honorários no valor de R$ 3.000,00, cujo montante deverá se incluído em planilha de cálculo para execução oportuna.

2. Dessarte, designe-se nova hasta pública, nomeando-se para o encargo o leiloeiro ENÉAS C. VASCONCELOS NETO, ficando autorizado(a) a proceder à venda direta no caso de resultado negativo do praceamento e leilão, no prazo de 60 (sessenta) dias.

3. Com a manifestação do(a) leiloeiro(a) sobre a data da hasta, providencie a Secretaria a publicação do edital no DJEN e a intimação dos interessados, observando-se as formalidades legais (art. 889 CPC/2015). Em sendo negativa a intimação pessoal dirigida a quaisquer das partes, o edital a ser publicado no DJEN suprirá o ato negativo.

4. Nas hipóteses de arrematação ou adjudicação, as despesas necessárias para a efetivação da transferência do(s) bem(ns), inclusive para o registro da carta de arrematação e baixa de averbações de penhoras junto ao CRI, quando houver, deverão ser suportadas pelo(a) arrematante ou adjudicante.

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ DE SOUZA ERZINGER, em 24/03/2025, às 18:44:08 - 37fadc1

5. Na hipótese de pagamento da dívida ou formalização de acordo pelas partes nos autos antes da alienação judicial, quando já efetuado pelo(a) leiloeiro(a) os trabalhos iniciais de hasta pública com a definição da data para a realização do Leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) ao pagamento de comissão ao (a) leiloeiro(a) em 1% (um porcento) sobre o valor da execução, observando-se o mínimo de R$ 2.000,00 (dois mil reais).

6. Registre-se a possibilidade de parcelamento do valor ofertado, consoante artigo 895 do CPC, sendo certo que deverá ser efetuado pelo arrematante o depósito de 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, registrando-se que, salvo situações excepcionais, que serão decididas judicialmente por ocasião da hasta pública, **o pagamento do valor residual não poderá exceder a 06 parcelas mensais e consecutivas, atualizadas monetariamente pelo índice INPC** (Índice nacional de preços ao consumidor).

7. Por ora, **será considerada vencedora a proposta que resultar na maior oferta sobre o valor da avaliação supra, fixando-se como "preço mínimo" o percentual de 63% - sessenta e três por cento**.

8. Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem de preferência: a) o pagamento à vista; b) a proposta com menor número de parcelas, nos termos do parágrafo 7º do artigo 895 do CPC. Havendo propostas idênticas, a que tiver sido recebida em primeiro lugar.

9. No caso de parcelamento, a carta de arrematação será expedida no momento oportuno, cabendo ao arrematante proceder ao registro da hipoteca judiciária sobre o bem arrematado, que garantirá, a ele próprio, publicidade em relação a terceiros até o integral pagamento da dívida.

10. O arrematante pagará, ainda, a comissão do leiloeiro, ora fixada em 5% do valor da aquisição juntamente com o valor da entrada, caso a arrematação seja realizada em parcelas.

11. Nos termos do artigo 888, § 1º, da CLT, terá o exequente preferência para a adjudicação, desde que o seu pedido seja realizado nas mesmas condições do maior lance ofertado.

12. Havendo licitantes, o pedido de adjudicação deverá ser formulado durante a hasta, o que possibilitará ao interessado, em benefício da execução e no interesse do devedor, majorar a oferta, até que se proceda à arrematação ou a adjudicação.

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ DE SOUZA ERZINGER, em 24/03/2025, às 18:44:08 - 37fadc1

13. No caso de adjudicação após o encerramento da hasta pública e, caso homologado o pedido, as partes serão intimadas do ato, fluindo o prazo para eventuais embargos da data da notificação expedida aos interessados.

14. Havendo arrematação, o(a) licitante vencedor(a) deverá depositar à disposição do Juízo o valor da arrematação (ou do sinal de 30%), recolhendo o valor devido em GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL TRABALHISTA, no prazo de 24 horas a partir do encerramento da hasta. Além disso, pagará ao leiloeiro diretamente, comprovando-se nos autos, ou mediante depósito judicial, a comissão de 5% sobre o valor da venda. Em caso de adjudicação, a mesma comissão será paga pela (o) executada(o) e cobrada nos próprios autos.

12. Realizado o leilão, mas estando suspensos os seus efeitos, o arrematante estará dispensado do depósito imediato do sinal/do valor da arrematação, devendo proceder quando isso lhe for determinado, após solucionados os incidentes processuais.

13. Se a(o) executada(o) desejar quitar os valores devidos, na forma do art. 826 do CPC, deverá apresentar, até a data e hora designados para a hasta, comprovante do pagamento da dívida e das demais despesas processuais. Neste caso o devedor honrará, ainda, com o pagamento da comissão de 5% sobre o valor pago, ou a indenização supra estipulada, exceto se a comprovação de todos os pagamentos ocorrer anteriormente à comprovação pelo leiloeiro da realização dos trabalhos pertinentes à hasta púbica.

14. Havendo composição amigável entre as partes, com a retirada do feito da pauta de hastas públicas, a(o) executada(o) também arcará com a comissão ou a indenização referida acima (item 3) , somente se eximindo do referido pagamento se o acordo for apresentado em juízo anteriormente à comprovação pelo leiloeiro da realização dos trabalhos pertinentes à hasta púbica.

15. De acordo com o que disposto no parágrafo único, do artigo 130, do CTN, fica o bem móvel ou imóvel adquirido em hasta pública livre de ônus tributários.

16. Nos estritos casos do art. 903 do CPC, desfeita a arrematação, o leiloeiro será intimado a depositar nos autos o valor recebido a título de comissão, no prazo de 10 dias.

17. O prazo para eventuais embargos à arrematação ou adjudicação passará a fluir da data da hasta pública, independentemente de nova notificação, salvo se o deferimento ocorrer numa data futura, hipótese em que passará a fluir a partir da intimação da parte.

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ DE SOUZA ERZINGER, em 24/03/2025, às 18:44:08 - 37fadc1

18. Deverá ser observado que os Embargos à Arrematação não terão efeito suspensivo, nos termos do art. 903 do CPC, considerando-se perfeita, acabada e irretratável a arrematação ocorrida, ainda que os Embargos à Arrematação venham a ser julgados procedentes.

19. Além da comissão e das demais despesas com a hasta pública, a(o) executada(o) arcará ainda com o pagamento das despesas processuais fixadas no art. 789-A da CLT, no que for aplicável ao caso concreto. Esclarece-se que, por ocasião do praceamento, após apregoado o bem, caso não haja licitante interessado naquele momento, os trabalhos permanecerão abertos até que se declare estar encerrado o pregão.

20. Intime-se o(a) Sr.(a) Leiloeiro(a), fazendo-se acompanhar de cópia do auto de penhora, bem como da certidão de matrícula de imóvel, se for a hipótese.

21. Deverá o(a) Leiloeiro(a) fazer constar no Edital, além dos requisitos do artigo 886 do CPC, a isenção do arrematante/alienante dos créditos tributários relativos a imposto cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens móveis e imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referente a tais bens, ou a contribuições de melhoria da União, Estados, Municípios e Distrito Federal, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, seja em hasta pública ou em alienação particular, estejam ou não inscritos na dívida ativa (artigo 130, parágrafo único, do CTN). **Os débitos de natureza não tributária, como eventuais despesas condominiais, ainda que anteriores à arrematação, ficarão a encargo do eventual arrematante, devendo constar expressamente no edital,** conforme art. 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, de 19 de dezembro de 2019.

22. Ainda, nas hipóteses de arrematação ou adjudicação, serão de responsabilidade do adquirente/arrematante, salvo decisão judicial em contrário, os tributos /taxas/despesas relativas à transferência do bem, **inclusive para o registro da carta de arrematação e baixa de averbações de penhoras junto ao CRI, quando houve**.

23. Havendo credor hipotecário, este deverá ser oportunamente intimado para exercer o seu direito de preferência, registrando-se, todavia, que, em caso de arrematação, esta será cancelada após a expropriação, nos termos do artigo 1.499, inciso VI do Código Civil, e, na hipótese de alienação fiduciária, eventual crédito sub-roga-se sobre o "preço" da arrematação.

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ DE SOUZA ERZINGER, em 24/03/2025, às 18:44:08 - 37fadc1

24. A arrematação será realizada no estado de uso e conservação em que se encontram, sendo e exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação/levantamento antecipado quanto aos ônus, ocupação, viabilidades, restrições legais, urbanísticas e ambientais, inclusive, permissões, consertos, reparos ou mesmo providências referentes à remoção, embalagem, transporte e qualquer informação que se julgue necessário. Frise-se que as medidas indicadas são meramente enunciativas, porquanto a arrematação de imóvel não abrangerá bens móveis que se encontram em seu interior, salvo disposição expressa em sentido contrário.

25. Ressalvada a hipótese do artigo 903, parágrafo 5º do Código de Processo Civil, a proposta de arrematação é irrevogável e 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 leiloeiro 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.

26. Fica, desde já, autorizada a visitação do imóvel pelos interessados, desde que acompanhados pelo)a) leiloeiro(a) ou por quem for por ele indicado, devendo ser apresentada cópia do despacho de nomeação, devidamente assinada pelo Juízo, à qual se dá força de MANDADO JUDICIAL, que possibilita o ingresso e a visitação do imóvel a ser alienado. É vedado aos depositários, criar embaraços à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 14, inciso V, do CPC (artigo 77, inciso IV do NOVO CPC), ficando desde logo autorizado o uso de força policial, caso a providência se mostre necessária.

27. Constitui ônus do(a) Arrematante o acompanhamento da expedição da carta de alienação/arrematação junto à Unidade Judiciária, e seu imediato registro. Qualquer dificuldade quanto à: obter/localizar o bem móvel ou imóvel, registro da carta de arrematação/alienação, imitir-se na posse, deverão ser imediatamente comunicadas ao juízo responsável para as providências cabíveis. II - O (a) leiloeiro(a) 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.

28. Os casos omissos e havendo incidentes ocorridos por ocasião da expropriação, serão resolvidos pelo Juízo mediante provocação.

29. Intimem-se as partes, perito agrimensor judicial e leiloeiro.

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ DE SOUZA ERZINGER, em 24/03/2025, às 18:44:08 - 37fadc1

JOINVILLE/SC, 24 de março de 2025.

FERNANDO LUIZ DE SOUZA ERZINGER
Juiz(a) do Trabalho Titular

Documento assinado eletronicamente por FERNANDO LUIZ DE SOUZA ERZINGER, em 24/03/2025, às 18:44:08 - 37fadc1
https://pje.trt12.jus.br/pjekz/validacao/25032017592701000000072309754?instancia=1
Número do processo: 0000843-26.2014.5.12.0030
Número do documento: 25032017592701000000072309754