

## **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 239/2019**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **TECNOTRIX EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA – EPP** – CNPJ nº 04.036.540/0001-86, **MARCIA HELENA CARDOSO DE SANTANA** – CPF nº 205.366.638-23, **NILSON EDSON MILITÃO DE SANTANA** – CPF nº 085.143.518-18, **PASCOAL MILITÃO DE SANTANA** – CPF nº 528.606.128-15, **MARIA ANA DE SANTANA** – CPF nº 300.027.588-65 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX** da **07ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da ação ajuizada por **4D AUTOMOTIVO LTDA - ME** contra **TECNOTRIX EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA - EPP - Processo nº 1024380-45.2015.8.26.0002/01 – Cumprimento de Sentença** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do **ALEXANDRIDIS LEILÕES** ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 24 de março de 2020, às 14h, e com término no dia 27 de março 2020, às 14h** entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 27 de março 2020, às 14h e com término no dia 16 de abril de 2020, às 14h**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo), conforme artigo 891, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 531/535, os direitos abaixo descritos conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL: A VAGA DE GARAGEM coberta pequena**, nº 178, localizada no primeiro subsolo do conjunto denominado “RESIDENCIAL TRIANON”, situado na Rua Grumixamas, nº 327, na Rua Guacuris, nº 34, e na Rua das Seringueiras, nº(s) 210, 256 e 290, no 42º Subdistrito do Jabaquara, possuindo a área real privativa de 10,000m<sup>2</sup> e a área real comum de 6,006m<sup>2</sup>, perfazendo uma área construída de 16,006m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0464% no terreno e nas coisas de uso comum. O referido conjunto acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 62.986, deste Cartório. Inscrito no Cadastro de Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 091.025.0094-9. **MATRÍCULA Nº 86.946 DO 08º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)** válido para o mês de **maio de 2.018**, que será atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do praxeamento.

**OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1.** De acordo com o laudo de avaliação de fls. 463/494 o imóvel “situa-se na: Rua Grumixamas, nº 327, no 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo/SP, no quarteirão completado pelas vias: Rua Guacuris, Rua das Seringueiras e Rua dos Buritis”. **2.** De acordo com o documento de fls. 436, consta penhora no rosto dos autos referente ao processo nº 1000063-60.2014.5.02.0705, em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho da Zona Sul, em que o exequente é FERNANDO RODRIGUES DE ARAUJO - CPF: 055.386.828-46 e a

executada é TECTRONIX EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA - EPP - CNPJ: 04.036.540/0001-86, até o montante de R\$ 36.082,66 (trinte e seis mil e oitenta e dois reais e sessenta e seis centavos) atualizado até 01/12/2016; **3.** De acordo com a Av.05/86.946, consta a indisponibilidade do bem imóvel objeto de construção, oriunda dos autos nº 10013137020155020713, em trâmite perante a 18ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo; **4.** De acordo com pesquisa realizada em 17 de dezembro de 2019, junto ao site da Prefeitura de São Paulo, consta a informação que esta unidade não conta com débitos de IPTU de exercícios anteriores, porém, não há a informação sobre débitos do exercício atual, ficando a cargo do arrematante o levantamento de possíveis débitos de IPTU; **5.** Em contato telefônico com a Administradora do Condomínio, FL CONDOMÍNIOS - Gestão de Imóveis e Condomínios, em 25 de outubro de 2019, a informação que foi passada a este Leiloeiro foi que as cotas condominiais da vaga de garagem são cobradas conjuntamente com o apartamento 94 - Jatobá, que é de propriedade de NILSON EDSON MILITÃO DE SANTANA - CPF nº 085.143.518-18 e que não constam débitos em aberto; **6.** Consta às fls. 671/681, o Mandado de Penhora no Rosto dos Autos oriundo do Processo nº 1001187-41.2015.5.02.0706 em tramite perante a 06ª Vara do Trabalho de São Paulo, em que são partes ERNESTO NARCISO DE AMORIM contra TECNOTRIX EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA - EPP e outros (2), para garantir a execução que perfaz o montante de R\$ 71.704,07 (setenta e um mil setecentos e quatro reais e sete centavos) atualizado até 01/11/2016; **7.** Conforme mandado de penhora no rosto dos autos de fls. 671 oriundos da Reclamação Trabalhista em trâmite perante a 6ª. Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Sul, processo nº 1001187-41.2015.5.02.0706, em que são partes Reclamante ERNESTO NARCISO DE AMORIM e a Reclamada TECTRONIX EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA. - EPP, MARCIA HELENA CARDOSO DE SANTANA e NILSON EDSON MILITÃO DE SANTANA, foi lavrado em 05 de fevereiro de 2.019 o auto de penhoros no rosto dos autos de fls. 673 e de fls. 692 para pagamento da importância de R\$ 71.704,07 (setenta e um mil, setecentos e quatro reais e sete centavos) atualizada até 01/11/2016; **8.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 780 faz-se constar que: "Via de regra, é vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio. O terceiro interessado em alienar o(s) bem(ns) deverá preencher os requisitos previstos no Regulamento Interno do Condomínio." Assim, para a participação do leilão deve ser observado o quanto estabelecido no artigo 1.331, §1º, do Código Civil que estabelece que "As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio."; **9.** Conforme petição de fls. 705/709 o crédito objeto de execução nos presentes autos, informados pela Exequente é de R\$ 123.525,98 (cento e vinte e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais e noventa e oito centavos) para abril de 2.019; **10.** Conforme respeitável decisão de fls. 923 restou decidido que: "Anote-se as penhoras no rosto dos autos referente aos processos 1000063-60.2014.5.02.0705 da 5ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Sul - SP (fl. 436). 1001187-41.2015.5.02.0706 da 6ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Sul - SP (fls. 671/681). Elas abrangerão eventuais créditos do(s) executado(s) TECTRONIX EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA - EPP e outros"

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o Processo nº **1024380-45.2015.8.26.0002** da **07ª** Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, bem como o imóvel antes da arrematação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)

**DOS LANCES** – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br).

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

**CONDUTOR DA PRAÇA:** O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009) e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo e será autorizado o seu levantamento após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo. O depósito será efetuado junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

**DO PAGAMENTO** – Fica consignado que o **arrematante** terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance.

Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o Sistema abaixo nomeado trazer a súmula respectiva, devidamente assinada pelo arrematante, os depósitos realizados, acompanhado do cumprimento de todos os requisitos elencados na presente decisão (publicação do edital e as devidas intimações, intimação do credor, do devedor, dos respectivos advogados, do credor hipotecário, outros juízos com penhoras averbadas e da Municipalidade ou Estado em caso de dívida pendente, conforme acima já salientado), atos que correrão por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, demonstrando em Juízo a regularidade e validade do processo de alienação judicial eletrônica. Não haverá ressarcimento de despesas em qualquer hipótese. O auto de arrematação será lavrado em Juízo.

Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo.

Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual – para fins de ressarcimento pelo executado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Esse Juízo exigirá a assinatura apenas do arrematante e do magistrado para a validade do auto.

Também deverá constar no edital a possibilidade de o arrematante pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

Antes da assinatura do auto de arrematação (pelo arrematante e magistrado), não haverá direito ao recebimento de comissão pelo leiloeiro, mesmo na hipótese de acordo nos autos, pagamento ou remição. Contudo, após a assinatura do auto de arrematação, a referida comissão será devida.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625/09, do TJSP e o *caput* do artigo 335, do CP.

**DA VISITAÇÃO** – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo a ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Tabatinguera, nº 140, conj. 1811, Sé, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **TECNOTRIX EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA** – CNPJ nº 04.036.540/0001-86, **MARCIA HELENA CARDOSO DE SANTANA** – CPF nº 205.366.638-23, **NILSON EDSON MILITÃO DE SANTANA** – CPF nº 085.143.518-18 **PASCOAL MILITÃO DE SANTANA** – CPF nº 528.606.128-15, **MARIA ANA DE**

**SANTANA** – CPF nº 300.027.588-65, **FERNANDO RODRIGUES DE ARAUJO** - CPF: 055.386.828-46, **ERNESTO NARCISO DE AMORIM** – CPF desconhecido, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TRIANON** – CNPJ nº 57.351.264/0001-07, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições, sendo que todos os atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 24, do Prov. CSM 1.625/2009). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX** Juíza de Direito.