

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 449/2021

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 pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, por meio do Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS - JUCESP nº 914, através de seu site de leilão eletrônico ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 19 de outubro de 2021, às 13h, e com término no dia 22 de outubro de 2021, às 13h**, 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 22 de outubro de 2021, às 13h e com término no dia 30 de novembro de 2021, às 13h**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 100% (cem por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e as respeitáveis decisões de fls. 530/535, 780 e 1035/1036) o imóvel abaixo descrito 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 10,000m² e a área real comum de 6,006m², perfazendo uma área construída de 16,006m², 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 091.025.0819-2. **Matrícula nº 86.946 do 08º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.**

Endereço: Vaga de garagem, nº 178, 1º subsolo, Conjunto "Residencial Trianon", situado na Rua Grumixamas, nº 327, Rua Guacuris, nº 34 e na Rua das Seringueiras, nºs 210, 256 e 290.

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.** Conforme declaração encaminhada pela Administradora do Condomínio FL Administração de Condomínios Ltda. em 13 de setembro

de 2021, sobre a unidade 94 cuja cobrança condominial inclui a da vaga de garagem de NILSON EDSON MILITÃO DE SANTANA – CPF nº 085.143.518-18 não constam débitos em aberto; **4.** 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; **5.** 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; **6.** 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.”; **7.** Conforme planilha de fls. 977 o crédito objeto de execução nos presentes autos, informados pela Exequente é de R\$ 138.784,25 (cento e trinta e oito mil, setecentos e oitenta e quatro reais e vinte e cinco centavos) para abril de 2.020; **8.** Conforme respeitável decisão de fls. 923 restou decidido que: “Anotem-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”; **9.** Conforme Av. 07/86.946, houve alteração do contribuinte e o imóvel encontra-se, atualmente, inscrito no cadastro municipal sob o nº 091.025.0819-2; **10.** Nos termos da decisão proferida as fls. 1020/1023, a parte ideal do Executado, Nilson Edson Militão Santana corresponde a proporção de 80% e a Pascoal Militão de Santana e Maria Ana de Santana, na proporção de 80%, devendo ser a eles reservada, conforme já esclarecido na decisão de fls. 533. Em razão disso, considerando que o imóvel foi avaliado em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), válido para maio de 2018, conforme laudo acostado às fls. 463/494, que atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data da arrematação (abril/2020), alcança aproximadamente R\$ 32.372,29, o valor correspondente à cota parte dos terceiros coproprietários (80%) corresponde a R\$ 25.897,83 (vinte e cinco mil oitocentos e noventa e sete reais e oitenta e três centavos), sendo que a arrematação foi no valor de R\$ 17.407,00 (fls. 942/944), valor que não é capaz de garantir aos terceiros coproprietários o correspondente à sua quota-parte, com base no valor da avaliação. Diante disso, foi requerido ao arrematante a complementação da expropriação, no valor de R\$ 8.490,83 (oito mil quatrocentos e noventa reais e oitenta e três centavos), a fim de preservar a cota-parte dos coproprietários alheios à execução. As fls. 1026, o arrematante Sr. Paulo Folli informou que não possuía condições de arcar com a complementação, pedindo a declaração de nulidade da arrematação, bem como a restituição do valor depositado, conforme determinado na decisão retro. Conforme decisão de fls. 1027, a arrematação foi declarada nula, sendo, as fls. 1035, deferida a realização de novo leilão, observando-se as regras definidas nas decisões de fls. 530/535 e 780; **11.** Nos termos da Av.

09/86.946, em 10/11/2020, houve cancelamento do registro lançado sob o nº 08, por força deste Juízo, nos autos da presente demanda, em tramite perante a 07ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, em razão de ter sido declarada a nulidade da arrematação, por sentença transitada em julgado; **12.** Conforme restou decidido às fls. 1.035/1.036 “II - Fls. 1034: autorizo que o bem seja levado novamente à hasta pública. Intime-se o leiloeiro para que designe novas datas, observando-se as regras definidas nas decisões de fls. 530/535 e 780. Considerando o disposto no artigo 843, § 2º do CPC, não será aceito, em 1ª e 2ª praça, lance inferior a 100% (cem por cento) do valor da avaliação.” **13.** De acordo com pesquisa realizada em 30/08/2021, junto ao site da Prefeitura de São Paulo, recaem sobre o imóvel, débitos de IPTU referente aos exercícios de 2014, 2015 e 2016, no valor total de R\$ 1.014,44 (um mil e quatorze reais e quarenta e quatro centavos), os quais, já se encontram com PPI (Programa de Parcelamento Incentivado) homologado.

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

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.

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 e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances 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 lances. 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 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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que

ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance a vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

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 a legislação aplicável e a decisão judicial que definirá a responsabilidade do arrematante inadimplente.

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, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça 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 visita 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: Através do telefone (11) 3241-0179 e e-mail: 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, EVENTUAIS OCUPANTES e interessados**, INTIMADOS da penhora, avaliação e 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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX** Juíza de Direito.