



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **TECHMASTER ENGENHARIA LTDA (CNPJ/MF Nº 05.918.869/0001-33)**; do Credor Hipotecário: **BLACKPARTNERS MIRUNA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ/MF Nº 17.093.144/0001-32)**; dos Credores: **URCA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 33.650.026/0001-34)**, **DANIEL CHAVES CARVALHO (CPF/MF Nº 018.028.643-93)**, **JOSÉ DO ESPÍRITO SANTO CRUZ ROCHA (CPF/MF Nº 177.450.713-72)**; bem como da terceira interessada: **JACILENE SOUSA SAMPAIO (CPF: 459.555.143-68)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Jaqueline Reis Caracas, da 5ª Vara – Foro de São Luís, Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, 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 de Rescisão Contratual e Devolução de Valores em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **BRUNO BRAGA BENATTI (CPF/MF Nº 275.982.318-00)**, **MARCELO LIMA FERREIRA (CPF/MF Nº 453.296.053-34)**, **ALEX POZZOBON PEREIRA (CPF/MF Nº 276.531.088-22)** e **MARIO GILSON NINA GOMES (CPF/MF Nº 467.476.213-87)** em face de **TECHMASTER ENGENHARIA LTDA (CNPJ/MF Nº 05.918.869/0001-33)**, nos autos do **Processo nº 0839978-31.2019.8.10.0001** (Processo Principal nº 0030972-72.2015.8.10.0001), e foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito, nos termos dos artigos 879 a 903 do CPC, da Resolução CNJ 236/2016, bem como pela Resolução GP 14/2005 do Tribunal de Justiça/MA, que disciplinam a Alienação em Leilão Judicial, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida dos Holandeses, nº 907, Sala 1302, Ponta D'Areia, São Luís/MA, CEP: 65077-357 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Sala nº 1302, com 33,86m² de área real privativa, localizado no décimo 3º pavimento do empreendimento de uso comercial em construção denominado Tech Office, do Loteamento Ponta D'Areia, na comarca de São Luís/MA, com as seguintes dimensões, limites e áreas: com frente para a circulação e mede 3,85 metros, lateral direita limita-se com a sala 1301, mede 8,80 metros, lateral esquerda limita-se com a sala 1303 e mede 8,80 metros, fundos limita-se com área livre e mede 3,85 metros. Possuindo as seguintes áreas: privativa real de 33,86m², área privativa acessória correspondente a uma vaga de garagem de 12,50m², área de uso comum real de 33,8235m², perfazendo uma área total real de 80,1835m² ou uma área equivalente de construção igual 63,6150m² e fração ideal do terreno correspondente a 9,90m² ou 0,2231%.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	87.323 (área maior)	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís/MA

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 02	02/02/2012	Hipoteca	-	Blackpartners Miruna Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados
Av. 40	18/10/2021	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 0860697-39.2016.8.10.0001	Urca Negócios Imobiliários Ltda





Av. 120	21/09/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0016533-49.2020.5.16.0006	Daniel Chaves Carvalho
Av. 120	21/09/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0018278-18.2016.5.16.0002	José do Espírito Santo Cruz Rocha
Av. 133	14/12/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 0839978-31.2019.8.10.0001	Bruno Braga Benatti e Outros
Av. 134	02/12/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 0839978-31.2019.8.10.0001	Bruno Braga Benatti e Outros

OBS.01: A sala comercial é composta por salão, lavabo e área para condensadores (Matrícula Imobiliária).

OBS.02: O imóvel não possui Matrícula Imobiliária individualizada e está descrito na matrícula nº 87.323 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís/MA, em área maior. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.03: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 02, será extinta.

OBS.04: Foram opostos Embargos de Terceiro (nº 0815437-55.2024.8.10.0001), pela Sra. Jacilene Sousa Sampaio, objetivando o cancelamento da constrição judicial sobre o imóvel, sob o argumento que a embargante é proprietária do bem, em razão do contrato de compra vende por compensação em razão de débitos trabalhistas. Os referidos embargos tiveram o efeito suspensivo deferido para suspender eventual transferência do bem ao arrematante, sendo julgados improcedentes (ID. 123551825). Da decisão houve recurso, o qual se encontra pendente de julgamento.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 224.000,00 (Ago/2023 – Avaliação no ID. 99097121 – Homologação no ID. 106899332).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ R\$ 233.850,67 (Ago/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do IPCA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 1.604,50 (Ago/2024) – referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 415.879,45 (Dez/2023)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **01 de novembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 04 de novembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 04 de novembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 27 de novembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo





891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice IPCA e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial do Maranhão sob nº 036/2023, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://geradorcustas.tjma.jus.br/#/home>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido 2,5% (dois e meio por cento) pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ, Resolução nº 014/2005 e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante





responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Coronel Colares Moreira, nº 444, 6º Andar, Sala 649, Jardim Renascença - CEP 65075-441 - São Luís – MA, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Luís, 03 de setembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. JAQUELINE REIS CARACAS
JUÍZA DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

