



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

5ª VARA - FORO DE SÃO LUÍS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, 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)**; bem como dos Credores: **URCA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 33.650.026/0001-34)**, **FRANCISCO DE ASSIS FERREIRA ARAÚJO (CPF/MF Nº 012.763.413-42)**, **CARLOS MIGUEL CHAVES CARVALHO (CPF/MF Nº 044.420.703-18)**, **DANIEL CHAVES CARVALHO (CPF/MF Nº 018.028.643-93)**, **JOSÉ DO ESPÍRITO SANTO CRUZ ROCHA (CPF/MF Nº 177.450.713-72)**, **FULVIA REGINA MUNIZ DE SOUZA (CPF/MF Nº 038.944.243-70)**, **ADRIANO VIEIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 019.678.853-62)**, **RAIMUNDO JOSÉ PEREIRA DE SOUSA (CPF/MF Nº 024.340.133-76)**, **CARLOS ANTÔNIO DOS SANTOS SILVA (CPF/MF Nº 408.734.983-72)**, **EDIMILSON CARDOSO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 098.691.233-68)**, **LUIZ CARLOS SOUSA BARBOSA (CPF/MF Nº 432.204.523-53)**, **FRANCISCO DAS CHAGAS DA SILVA ARAÚJO FILHO (CPF/MF Nº 603.508.463-08)**, **ADALVINO GASPAR PENHA (CPF/MF Nº 007.486.363-07)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Alice De Sousa Rocha, 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 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)**, **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 dos bens descritos abaixo, 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 – IMÓVEIS:

Lote 01: Localização do Imóvel: Avenida dos Holandeses, nº 907, Sala 1301, Ponta D'Areia, São Luís/MA, CEP: 65077-357 - **Descrição do Imóvel:** Sala nº 1301, 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 3,85m, lateral direita limita-se com o wc comum e mede 8,80m, lateral esquerda limita-se com a sala 1302 e mede 8,80m, fundos limita-se com área livre e mede 3,85m. 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			87.323 (área maior)	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís/MA
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações



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. 119	15/07/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0016534-34.2020.5.16.0006	Francisco de Assis Ferreira Araújo
Av. 120	21/09/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0016532-64.2020.5.16.0006	Carlos Miguel Chaves Carvalho
Av. 120	21/09/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0016533-49.2020.5.16.0006	Daniel Chaves Carvalho
Av. 120	21/09/2022	Indisponibilidade	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	14/12/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 0839978-31.2019.8.10.0001	Bruno Braga Benatti e Outros
Av. 138	30/12/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0017067-75.2015.5.16.0003	Fulvia Regina Muniz de Souza
Av. 140	14/02/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0017666-74.2016.5.16.0004	Adriano Vieira da Silva
Av. 141	29/03/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0016874-23.2016.5.16.0004	Raimundo José Pereira de Sousa
Av. 145	25/05/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0017667-59.2016.5.16.0004	Carlos Antônio dos Santos Silva
Av. 146	19/06/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0017628-72.2015.5.16.0012	Edimilson Cardoso dos Santos
Av. 150	28/08/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0016605-02.2021.5.16.0006	Luiz Carlos Sousa Barbosa
Av. 152	07/11/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0018085-07.2015.5.16.0012	Francisco das Chagas da Silva Araújo Filho
Av. 157	05/12/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0016185-67.2016.5.16.0007	Adalvino Gaspar Penha

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

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 224.000,00 (Ago/2023 – Avaliação Id. 99097121 – Homologação Id. 106899332).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 226.053,08 (Dez/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA/IBGE.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos Condominiais: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Lote 02: 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 3,85m, lateral direita limita-se com a sala 1301, mede 8,80m, lateral esquerda limita-se com a sala 1303 e mede 8,80m, fundos limita-



se com área livre e mede 3,85m. 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			87.323 (área maior)		1º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís/MA	
Ônus						
Registro	Data	Ato	Processo/Origem			Beneficiário / Observações
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 39.2016.8.10.0001	0860697-		Urca Negócios Imobiliários Ltda
Av. 119	15/07/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 34.2020.5.16.0006	0016534-		Francisco de Assis Ferreira Araújo
Av. 120	21/09/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 64.2020.5.16.0006	0016532-		Carlos Miguel Chaves Carvalho
Av. 120	21/09/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 49.2020.5.16.0006	0016533-		Daniel Chaves Carvalho
Av. 120	21/09/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 18.2016.5.16.0002	0018278-		José do Espírito Santo Cruz Rocha
Av. 133	14/12/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 31.2019.8.10.0001	0839978-		Bruno Braga Benatti e Outros
Av. 134	14/12/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 31.2019.8.10.0001	0839978-		Bruno Braga Benatti e Outros
Av. 138	30/12/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 75.2015.5.16.0003	0017067-		Fulvia Regina Muniz de Souza
Av. 140	14/02/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 74.2016.5.16.0004	0017666-		Adriano Vieira da Silva
Av. 141	29/03/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 23.2016.5.16.0004	0016874-		Raimundo José Pereira de Sousa
Av. 145	25/05/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 59.2016.5.16.0004	0017667-		Carlos Antônio dos Santos Silva
Av. 146	19/06/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 72.2015.5.16.0012	0017628-		Edimilson Cardoso dos Santos
Av. 150	28/08/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 02.2021.5.16.0006	0016605-		Luiz Carlos Sousa Barbosa
Av. 152	07/11/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 07.2015.5.16.0012	0018085-		Francisco das Chagas da Silva Araújo Filho
Av. 157	05/12/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 67.2016.5.16.0007	0016185-		Adalvino Gaspar Penha

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

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 224.000,00 (Ago/2023 – Avaliação no ID. 99097121 – Homologação no ID. 106899332).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 226.053,08 (Dez/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA/IBGE.



Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos Condominiais: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Os lotes poderão ser arrematados em conjunto ou individualmente.

OBS 02: As salas comerciais (Lote 01 e 02) estão registradas em área maior na Matrícula Imobiliária. Eventuais regularizações cadastrais/registrais 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 com relação aos presentes lotes.

Valor Total de Avaliação dos Lotes: R\$ 448.000,00 (Ago/2023 – Avaliação no ID. 99097121 – Homologação no ID. 106899332).

Valor Total de Avaliação dos Lotes Atualizado: R\$ 452.106,16 (Dez/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA/IBGE.

Débito Exequendo: R\$ 415.879,45 (Dez/2023).

02 - A 1ª praça terá início em **09 de fevereiro de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 12 de fevereiro 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 12 de fevereiro de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 05 de março de 2024, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que 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.alfa-leiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice IPCA/IBGE 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).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, inscrito na Junta Comercial do Estado 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).

04 - 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).



05 - 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).

06 - 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).

07 - 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).

08 - 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 DOC, 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).

09 - 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 a pagar a comissão de 6% (seis por cento) do 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.

10 - 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).

11 - 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.

12 - 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).



13 - 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).

14 - 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).

15 - 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 ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

16 - 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 65.075-441 – São Luís – MA, endereço eletrônico contato@alfa-leiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 - 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, 18 de dezembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ALICE DE SOUSA ROCHA
JUÍZA DE DIREITO