

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone:

11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0529056-57.1996.8.26.0100**  
 Classe: Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência**  
 Autor: **Superfine Mecano Peças Industria Geral Ltda**  
 Oposto, Falido (Passivo) e Requerido: **Joel Benjamin dos Santos e outros**

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA FALÊNCIA DA EMPRESA SUPERFINE MECANO PEÇAS INDÚSTRIA GERAL LTDA, PROCESSO Nº 0529056-57.1996.8.26.0100, PARA ALIENAÇÃO DO BEM IMÓVEL ABAIXO RELACIONADOS E PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE, DA(S) MASSA FALIDA(S) E DE SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, DOS(AS) CÔNJUGES SE CASADOS FOREM, DO MINISTÉRIO PÚBLICO, DA ADMINISTRADORA JUDICIAL, DAS FAZENDAS NACIONAL, ESTADUAL E MUNICIPAL, DOS CREDORES HABILITADOS, EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DOS BENS, ADVOGADOS E DEMAIS INTERESSADOS. A DOUTORA MARIA RITA REBELLO PINHO DIAS, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO, NA FORMA DA LEI, ETC... FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do processo eletrônico nº 0529056-57.1996.8.26.0100, da FALÊNCIA DA EMPRESA SUPERFINE MECANO PEÇAS INDÚSTRIA GERAL LTDA. – CNPJ sob nº 60.437.589/0001-11 e, que foi designada a venda do bem imóvel abaixo discriminado, através de alienação judicial, sendo os lanços captados de forma eletrônica e presencial simultaneamente, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras aplicáveis de Direito Privado, em especial da Lei 11.101/2005 (ou “LREF”), com as alterações introduzidas pela Lei 14.112/2020, e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), Normas da Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior de Magistratura do TJ/SP. DO LEILÃO: A Alienação ocorrerá através de leilão híbrido, online e presencial simultâneo a livre escolha do ofertante, em igualdade de situação e, em tempo real, com transmissão ao vivo, sendo realizado o 1º e 2º Leilão. O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial e Rural, nomeada nos autos, CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES, inscrita na JUCESP sob nº 661, Auxiliar da Justiça, com status ativo, Tel.: (11) 2988-6929 / 4425-7652 / 4426-5064, e-mail: juridico@lanceja.com.br. Considerar Horário de Brasília/DF. LOCAL DO LEILÃO: PRESENCIAL: Escritório da Leiloeira sito a Rua Laura, nº 138, Centro, Santo André/SP. ENDEREÇO ELETRÔNICO: www.lanceja.com.br, sendo que o 1º LEILÃO terá início no dia 11 de abril de 2022 a partir das 14h00 para a recepção de lances online ENCERRANDO-SE NO DIA 14/04/2022 a partir das 14h00, de forma online concomitante com a forma presencial, oportunidade em que os bens serão vendidos por 100% (cem por cento), do valor da avaliação homologada (conforme fls. 4572 dos autos). Não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o 2º LEILÃO no dia 14/04/2022, a partir das 14h01, se estendendo até o dia 03/05/2022, com encerramento a partir das 14h00, admitindo-se lances a partir de 50% (cinquenta por cento), do valor da avaliação homologada (fls. 4572). A avaliação será atualizada pela Tabela Prática do TJ/SP vigente a época das datas do 1º e 2º leilão. - DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participar da hasta será: (a) Pessoa Física:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO CENTRAL CÍVEL**

**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone:

11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; (b) Pessoa Jurídica: Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; (c) Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (II) Os interessados em participar da hasta presencial deverão comparecer no horário e local acima definido munidos dos documentos elencados acima, e os interessados em participar da hasta de forma online, além da documentação supramencionada, se faz necessário (1) o envio para o escritório da leiloeira do “termo de adesão”, com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital, com antecedência ao início do leilão, e (2) o cadastro prévio no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), como também solicitar a habilitação para o referido leilão; (III) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (IV) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (V) A Leiloeira e a plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

**DAS CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES:** (I) O “bem imóvel” será alienado “AD CORPUS”, no estado em que se encontra; (II) - Os interessados terão o ônus de examinar, antes da realização da hasta, o referido bem apregoado e inteirar-se de suas condições e documentação, não se admitindo nenhuma reclamação posterior. As visitas deverão ser previamente agendadas junto a Leiloeira Oficial através do e-mail [visitacao@lanceja.com.br](mailto:visitacao@lanceja.com.br); (III) Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); (IV) O Arrematante declara que: (a) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter Ad Corpus e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; (b) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; (c) assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência do bem arrematado; (d) que o(s) Lance(s) realizado(s) no contexto da Hasta objeto deste Edital tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao(s) Proponente(s) que o(s) Lance(s) realizado(s) no contexto da Hasta objeto deste Edital tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao(s) Proponente(s); (e) que o(s) Proponente(s) assume(m) a(s) obrigação(ões) de proceder(em) as diligências, constatações e conferências que julgar(em) necessária(s) quanto à aquisição do(s) “bem(ns)”, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao(s) objeto(s) da(s) arrematação(ões), seja a que título for, observado o disposto no item "IV" a seguir; (V) As arrematações judiciais do “bem imóvel”, objeto do presente Edital, será livres de toda e qualquer sucessão universal do Arrematante nas obrigações do devedor, inclusive fiscais e trabalhistas, sendo liberados todos os gravames, ônus e quaisquer restrições sobre o “bem imóvel”, nos termos do Art. 141, II da Lei nº 11.101/2005, com exceção se o arrematante for I – sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; II – parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou III – identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão. Eventual regularização e retificação de área do(s)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone:  
11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

imóvel(eis) será(ão) de responsabilidade do arrematante. As despesas com a transferência do domínio/propriedade (ITBI/ registro no RGI), Imposto Territorial Rural/Urbano ou outros impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel com fato gerador a partir da data da arrematação, são de responsabilidade do arrematante; (VI) É vedada a apresentação de proposta(s) para aquisição do bem nos autos do processo durante e após o término do leilão. LOTE 01 - BEM IMÓVEL – Casa situada na Rua Tujupi, nº 259, designada como lote 03 da quadra 02 da Vila Bela, Bairro da Vila Alpina – Subdistrito da Vila Prudente, São Paulo/SP, pertencente a Matrícula nº 201.115 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Um Prédio com a área construída de 80,00 m<sup>2</sup> e seu respectivo terreno, situados na Rua Tujupi, nº 259, designado como lote 03 da quadra 02 da Vila Bela, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, com a seguinte descrição: inicia no ponto 01, situado no alinhamento predial da Rua Tujupi, lado ímpar, do lado esquerdo de quem da rua olha, onde divide com o prédio de nº 257, ponto este, distante do ponto de intersecção dos alinhamentos prediais dessa rua com o da Rua Ipoméias em 16,00 m; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Tujupi na distância de 8,00 m e rumo SE 67°53'11”, até o ponto 02; daí deflete à esquerda e segue, na distância de 35,00m e rumo NE 22°06'49”, confrontando à direita com o prédio de nº 267, da Rua Tujupi, e respectivo terreno pertencente a Sônia Regina Brando Anelli e outro, até chegar ao ponto 03; deste ponto, deflete à esquerda e segue na distância de 8,00m e rumo NW 67°53'11”, até o ponto 04, confrontando à direita com o prédio de nº 30 das Rua Ipoméias, e respectivo terreno pertencente a Silas Gabriel Franco; daí, deflete à esquerda e segue, confrontando à direita, inicialmente com o prédio de nº 28, da Rua Ipoméias, e respectivo terreno pertencente a Alisson Fernando Dias e, depois com o prédio de nº 257, da Rua Tujupi, e respectivo terreno pertencente a Benedito Agra de Freitas, na distância de 35,00m e rumo SW 22°06'49”, até chegar ao ponto 01, onde teve início a presente descrição, encerrado um superfície de 280,00 m<sup>2</sup>. Contribuinte: 051.037.0033-6. Ônus/Observações: R-01: Para constar que foi adquirido a título de USUCAPIÃO pela MASSA FALIDA DE SUPERFINE MECANO PEÇAS INDÚSTRIA GERAL LTDA., já qualificada, o imóvel desta matrícula através de sentença declaratória de 22/06/2012, transitada em julgado em 16/07/2012, e demais peças reprográficas, extraídas do processo nº 0179676-55.2007.8.26.0100 (100.07.179676-3) do Juízo de Direito da 2ª Vara de Registros Públicos desta Capital, e respectivo Ofício. OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: a) Relata o perito (item 05) que o imóvel se trata de uma Casa que contém 01 (um) quarto, sala, cozinha e banheiro, de fácil acesso pela Avenida do Estado (próximo ao Shopping Central Plaza com área útil de 220 m<sup>2</sup> (duzentos e vinte metros quadrados) e área construída de 102,50 m<sup>2</sup> (cento e dois metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados); b) Relata ainda, que a área é passível de alagamento, possuindo avanço das águas, com chuvas torrenciais, normalmente ocorridas nos meses de janeiro a março, acometendo até metade do lote; c) Detalha ainda que no bairro onde se situa o bem (item 06) tem uma forte vocação para casas e edificações de apartamentos residências; d) O imóvel pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante; Venda “Ad Corpus” e no estado em que se encontra. - Avaliação de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), novembro/2021 (fls. 4545/4555). AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 173.836,37 (cento e setenta e três mil, oitocentos e trinta e seis reais e trinta e sete centavos), fevereiro/2022 pela Tabela TJ/SP. - DO(S) PAGAMENTO(S) DA ARREMATACÃO: O bem poderá ser vendido à vista ou parcelado, sendo o pagamento integral ou da entrada/sinal, em ATÉ 24 HORAS DO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, INDEPENDENTEMENTE DA HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL. I - PAGAMENTO À VISTA: o arrematante terá o prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão para realizar o depósito judicial atualizado da arrematação, através de recolhimento de guia judicial em favor dos autos. II - PAGAMENTO A PRAZO: O interessado em adquirir o bem imóvel em prestações,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone:

11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

desde que, prévia e devidamente, cadastrado e habilitado no website ([www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)), poderá apresentar, por escrito (endereçado ao e-mail [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br)) ou de forma verbal (viva-voz) no local do Leilão presencial, proposta de parcelamento do(s) bem(ns) nos termos do Art. 895 I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, antecipadamente ao leilão. O sinal do pagamento, equivalente a entrada será de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, à vista, devendo ser pago em até 24 horas do encerramento do leilão, independentemente da homologação judicial. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º CPC). A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão seja de forma presencial (viva-voz) ou de forma online pelo site. O pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, do CPC). III - Não havendo manifestação sobre interesse de parcelamento antecipadamente ao leilão seja por escrito no caso de participação online, seja de forma verbal (viva-voz) no caso de participação presencial, será considerado PAGAMENTO À VISTA. V – PAGAMENTO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, em até 24 horas do encerramento do leilão, independentemente da homologação judicial, através de depósito direto em conta a ser indicada, somente na forma à vista, conforme disposição expressa do artigo 24, Parágrafo Único do Decreto Federal nº 21.981/32 e suas alterações, comissão esta não incluída no valor do lance, não sendo devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e, por razões alheias à vontade do arrematante, podendo ser deduzidas as despesas incorridas. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS: (1) As descrições do bem imóvel aqui mencionado está de acordo com a transcrição da matrícula, bem como com o citado no Laudo de Avaliação homologado, sendo vendido em caráter “Ad Corpus”, no estado e condições em que se encontra. (2) O bem pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação se necessário, por conta do arrematante; (3) O Proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição do “bem”, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação; (4) Correrão por conta do arrematante os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro do bem imóvel, despesas referente as regularizações de área e de matrícula, se houver, averbações e demais que se façam necessárias provenientes da arrematação e transferência do bem; (5) O NÃO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO e da comissão da leiloeira no prazo específico estipulado no edital de leilão de até 24 horas do encerramento do leilão, independentemente da homologação judicial, será tido como desistência do lance, implicando a perda do direito de compra/arrematação do lote, sendo o fato comunicado imediatamente ao MM Juízo, podendo o bem ser vendido a outros interessados obedecendo a ordem dos melhores lances ofertados no leilão. Havendo desistência ou não pagamento da arrematação poderá ser aplicada multa, fixada pelo MM. Juízo; (6) O arrematante remisso fica sujeito as sanções previstas na legislação em vigor. (Art. 897, 903 § 6º do CPC e Art. 358 do C. Penal, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação em vigor) e a Leiloeira poderá emitir título de crédito para a cobrança da comissão; (7) Poderão ser apresentadas IMPUGNAÇÕES por quaisquer credores, pela Recuperanda e/ou pelo Ministério Público, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, hipótese em que os autos serão conclusos ao juiz, que, no prazo de 5 (cinco) dias, decidirá sobre as impugnações e, julgando-as improcedentes, ordenará a entrega do bem ao arrematante, respeitadas as condições estabelecidas neste Edital de Leilão (Art. 143 “caput” da LREF); (8) O bem será entregue livre de ônus, que ficará por conta da devedora, NÃO HAVENDO SUCESSÃO DO ARREMATANTE NAS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA, inclusive as de natureza tributária, exceto se o arrematante for (I) sócio da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO CENTRAL CÍVEL**

**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone:  
11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

sociedade devedora, ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade devedora; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão, observado o disposto no inciso II e § 1º do art. 141 da LREF; (9) Não serão aceitos lanços ou ofertas por meio de proposta ou petição nos autos do processo da Falência (antes, durante ou após o leilão), ou por qualquer outro modo fora das regras previstas neste Edital; (10) Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, os interessados são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo os lanços ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is) de acordo com a legislação vigente e condições de venda dispostas no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br). (11) O auto de arrematação será lavrado após a confirmação dos pagamentos devidos da arrematação e da comissão da leiloeira. Assinado o auto de arrematação pelo(a) Juiz(a), pela leiloeira e pelo arrematante, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável; (12) O arrematante deverá providenciar junto ao MM. Juízo Competente, a carta de arrematação após a quitação dos pagamentos devidos. (13) Todas as regras e condições do referido leilão estão disponíveis no Portal [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br). Ficam intimados por este Edital, a Massa Falida, seus Representantes, cônjuges, se casados (as) forem, Ministério Público, a Administradora Judicial, as Fazendas Nacional, Estadual e Municipal nas pessoas de seus procuradores, os credores, eventuais ocupantes, arrendatário(s), e/ou possuidores dos bens, Advogados e demais interessados na forma da lei, na hipótese de não serem localizados para intimação pessoal. E para que produza os legais e jurídicos efeitos de direito e chegue ao conhecimento de todos, o presente edital será publicado no portal eletrônico [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), nos termos do Art. 887 § 2º, do CPC, e afixado em lugar público e de costume. São Paulo (SP), 15 de fevereiro de 2022. DOUTORA MARIA RITA REBELLO PINHO DIAS, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 03 de março de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**