

7ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0016810-76.2001.8.26.0564 - falência

Autora: Ultracon Cobrança Terceirizada Ltda., CNPJ 02.371.492/0002-38

Ré: Tecno do Brasil Assessoria Técnica Ltda., CNPJ 55.033.153/0001-27
(administrador judicial: José Luiz Zanatta – OAB/SP 83.005)

Terceiros/interessados: Tsukassa Okazawa, CPF 066.450.708-53 e Kioko Gondo Okazawa, RG 3.732.624 SSP/SP, Shigeyuki Okajima, CPF 206.088.458-68 e Amélia Okajima, RG 3.388.132 SSP/SP, Carlos Watanabe, CPF 828.399.308-97 e Iveth Ytsuko Totake Watanabe, RG 10.783.494 SSP/SP, Tornitec Máquinas Operatrizes Ltda., CNPJ 01.334.141/0001-03, Valdir Cirella, CPF 574.575.658-68, Nedio Novaes de Abrantes, CPF 099.440.318-60, Raio Participações e Investimentos Sociedade LTDA., CNPJ 33.045.180/0001-87, Fazenda Pública do Estado de São Paulo, Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, União Federal PGFN, Marcio Batista, CPF 097.153.708-96, Nobre Correia Engenharia e Construção, CNPJ 11.517.376/0001-94, Ministério Público do Estado de São Paulo, Município de São Bernardo do Campo, Espólio de Joaquim de Souza Macedo, Eduardo dos Santos, Benedito Reis de Freitas, Divanir Lantin, Gerval Ovidio de Lima, Nilton Ventura, Valdomiro Conforti, Virgolino Vida, Edson Burgos, Rogerio Lemes Henrique, Armin Moeller, Sebastião Gonçalves, José Ricardo Fernandes, Moacyr Santos Bayerlein, CPF 161.490.588-67

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ; Lei 11.101/2005

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 08/10/2026 às 16h e encerramento em 13/10/2026 às 16h

2º pregão: início em 13/10/2026 às 16h e encerramento em 28/10/2026 às 16h

3º pregão: início em 28/10/2026 às 16h e encerramento em 12/11/2026 às 16h

Bens leiloados:

Prédio industrial e respectivos terrenos, localizados na Rua Braga, 452, Vila Luzitânia, São Bernardo do Campo/SP, objeto das matrículas imobiliárias cujas descrições seguem abaixo:

Um lote de terreno sob nº 73 da quadra “D”, da Vila Luzitânia, nesta cidade e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Primeira Circunscrição Imobiliária, com frente para a Rua Braga, para onde mede 10m por 50m da frente aos fundos, de ambos os lados, e, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 500m², confrontando do lado direito com o lote nº 74, do lado esquerdo com o lote sem número e nos fundos com o lote nº 88, todos da mesma quadra “D”. Cadastro Municipal 002.024.014.000. Matrícula 36.547 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Um lote de terreno sem número, da quadra “D”, da Vila Luzitânia, nesta Cidade e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Primeira Circunscrição Imobiliária, com frente para a Rua Braga, medindo 10m para a referida via pública, por 50m da frente aos fundos, de ambos os lados, e, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 500m², confinando do lado direito com o lote nº 73, do lado esquerdo com o outro lote sem número da quadra “D”. Cadastro Municipal 002.024.015.000. Matrícula 36.548 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial (datado de 05/09/2023) constante de fls. 3307/3323 dos autos, o terreno possui área de 1.000,00m² e a área construída de 2.730,76m²; o prédio industrial composto de 5 pavimentos, sendo pavimento térreo, subsolo, 2 pavimentos superiores e cobertura, com banheiros, salas e cozinha desativada; a região onde está localizado o imóvel, é mista, comercial e residencial, com muitos comércios e serviços públicos, rede de água e esgoto, telefonia, televisão a cabo, internet, próximo do centro de São Bernardo do Campo, lojas de departamento, escolas, restaurantes, bancos e agência de correio, fácil acesso as rodovias Anchieta e Imigrantes.

Endereço: Rua Braga, 452, Vila Lusitânia, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09725-160.

Avaliação: R\$ 8.964.156,60 (setembro/2023), que será atualizado nas datas dos pregões de acordo com o IPCA.

Situação do imóvel: desocupado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **40% (quarenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado conforme IPCA).

Não havendo lance na 2ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 3ª e última praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que **maior lance oferecer**, a ser submetido à homologação judicial (Art. 142, §3º-A da Lei 11.101/2005).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) constam nas matrículas do imóvel os seguintes apontamentos:

Matrícula 36.547 do 1º Cartório de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP

- R.4: figuram como proprietários: Tsukassa Okazawa e Kioko Gondo Okazawa, Shigeyuki Okajima e Amélia Okajima, Carlos Watanabe e Iveth Ytsuko Totake Watanabe;
- R.6: penhora oriunda do processo n. 0028445-59.1998.8.26.0564, movido por Bandeirantes S/A. Arrendamento Mercantil em face de Tsukassa Okazawa e outros, perante a 5ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP;
- R.7: penhora oriunda do processo n. 0018100-30.1999.5.02.0463, movido por José Luiz Bispo em face de Tecno Brasil Modelação Ltda., perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca de São Bernardo do Campo/SP;
- R.11: penhora da parte ideal, correspondente a 1,9% do imóvel, oriunda do processo n. 0127500-50.1997.5.02.0462, movido por Rogério Lemes Henrique em face de Tecno do Brasil, perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de São Bernardo do Campo/SP;
- R.15: penhora oriunda do processo n. 0044771-89.2001.8.26.0564, movido pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo em face de Tsukassa Okazawa e outra, perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP;
- Av.20: imóvel arrecadado nos presentes autos;
- Av.21: indisponibilidade do presente imóvel, decretada no processo n. 0044771-89.2001.8.26.0564, movido pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo em face de Tsukassa Okazawa e outra, perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.;
- Av.22: indisponibilidade dos bens de Tsukassa Okazawa, decretada no processo n. 0044771-89.2001.8.26.0564, movido pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo em face de Tsukassa Okazawa e outra, perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP;
- Av.24: indisponibilidade dos bens de Tsukassa Okazawa, Shigeyuki Okajima e Carlos Watanabe, decretada no processo n. 0008198-23.1999.8.26.0564, movido pela Fazenda do Estado de São Paulo em face de Tsukassa

Okazawa e outros, perante a 1º Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.;

- Av.25: indisponibilidade dos bens de Tsukassa Okazawa, decretada no processo n. 0508250-49.2005.8.26.0564, movido pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo em face de Tsukassa Okazawa, perante a 1º Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.
- Av.27: indisponibilidade dos bens de Tsukassa Okazawa e Shigeyuki Okajima decretada no processo n. 0239700-84.2003.5.02.0463, movido pelo espólio de Joaquim de Souza Macedo em face de Tecno do Brasil Modelação Ltda. e outros, perante a 3º Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP.

Matrícula 36.548 do 1º Cartório de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP

- R.4: constam como proprietários: Tsukassa Okazawa e Kioko Gondo Okazawa, Shigeyuki Okajima e Amélia Okajima, Carlos Watanabe e Iveth Ytsuko Totake Watanabe;
- R.6: penhora oriunda do processo n. 0028445-59.1998.8.26.0564, movido por Bandeirantes S/A. Arrendamento Mercantil em face de Tsukassa Okazawa e outros, perante a 5ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP;
- Av.8: indisponibilidade dos bens de Tsukassa Okazawa, decretada no processo n. 0044771-89.2001.8.26.0564, movido pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo em face de Tsukassa Okazawa e outra, perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.;
- Av.10: indisponibilidade dos bens de Tsukassa Okazawa, Shigeyuki Okajima e Carlos Watanabe, decretada no processo n. 0008198-23.1999.8.26.0564, movido pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo em face de Tsukassa Okazawa e outra, perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP;
- Av.11: indisponibilidade dos bens de Tsukassa Okazawa, decretada no processo n. 0508250-49.2005.8.26.0564, movido pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo em face de Tsukassa Okazawa e outra, perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP;

- Av.14: indisponibilidade dos bens de Tsukassa Okazawa e Shigeyuki Okajima decretada no processo n. 0239700-84.2003.5.02.0463, movido pelo espólio de Joaquim de Souza Macedo em face de Tecno do Brasil Modelação Ltda. e outros, perante a 3ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

O bem será vendido em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

De acordo com o art. 141, inciso II da Lei 11.101/2005: “(...) o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho”, excetuados os casos previstos no § 1º do mesmo artigo.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

“(...) XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

De acordo com o art. 889, parágrafo único do Código de Processo Civil: “Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.”

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Bernardo do Campo, 24 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Fernando de Oliveira Domingues Ladeira
Juiz de Direito