

03ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

Processo nº. [0939241-89.1996.8.26.0100](#)

O Dr. **Adler Batista Oliveira Nobre**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central 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 será realizado leilão público pelo Leiloeiro Público **Erick Soares Teles**, devidamente cadastrado na Junta Comercial de São Paulo - JUCESP sob o nº. 1.197, sendo que o leilão será disponibilizado na plataforma de leilões www.positivoleiloes.com.br.

FALIDA:

- **COMABEM ALIMENTAÇÃO LTDA.**, CNPJ nº 54.078.621/0001-17, na pessoa da Administradora Judicial.

ADMINISTRADORA JUDICIAL:

- **ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.**, CNPJ/MF nº. 22.159.674/0001-76, na pessoa de sua representante, Sra. Antonia Viviana Santos de Oliveira Cavalcante - OAB/SP nº 303.042.

INTERESSADOS:

- **Ministério Público de São Paulo/SP;**
- **Prefeitura Municipal de São Paulo/SP;**
- **Fazenda Pública do Estado de São Paulo;**
- **Prefeitura Municipal de Angra dos Reis/RJ;**
- **Fazenda Pública do Estado do Rio de Janeiro;**
- **Eventuais ocupantes do imóvel;**
- **Demais interessados e credores habilitados**

DO LEILÃO:

1ª PRAÇA: Inicia no dia **25/10/2024**, às **14:00hs**, e termina no dia **29/10/2024**, a partir das **14:00hs**. Na primeira praça, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação. Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para a:

2ª PRAÇA: Inicia no dia **29/10/2024**, às **14:01hs**, e termina no dia **13/11/2024**, a partir das **14:00hs**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a 50% da avaliação. Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para a:

3ª PRAÇA: Inicia no dia **13/11/2024**, às **14:01hs**, e termina no dia **28/11/2024**, a partir das **14:00hs**. Na terceira praça serão admitidos lances de qualquer valor, sendo que o lance vencedor será submetido à apreciação judicial, onde será analisada a conveniência e viabilidade do lance para a massa falida.

DA DESCRIÇÃO DOS BENS

LOTE 01 – Prédio e terreno à RUA AUGUSTA, nº 1152, antigo nº 216, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), medindo o terreno 10,00m. de frente, por 50,00m. da frente aos fundos, confinando de um lado com herdeiros de Milano Tonetti, de outro com sucessores de Antonio Falci e nos fundos com a Cia. Iniciadora Predial, ou sucessores. Av.2 – Atualmente confronta do lado direito de quem do mesmo olha para a via pública, com o prédio nº 1.162 do lado esquerdo com o prédio nº 1.183, ambos da mesma rua, e nos fundos com propriedade de Arno Schmidt. **CONTRIBUINTE:** 010.032.0060-5. **MATRÍCULA:** 10.215 do 13º CRI de São Paulo/SP. **ÔNUS:** consta na R-4 PENHORA expedida nos autos da execução fiscal nº 100.988/02, dívida ativa nº 067.328-3/02-4; consta na Av.5 ARRECADAÇÃO do imóvel no processo de falência nº 0939241-89.1996.8.26.0100; consta na Av.6 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00005866620145020066 (TRT2); consta na Av.7 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 10011178520215020068 (TRT2). **VALOR DE AVALIAÇÃO PARA O LOTE 01: R\$ 6.987.359,59 (seis milhões, novecentos e oitenta e sete mil, trezentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e nove centavos)**, atualizados de abril de 2024, até a data de protocolo deste edital, de acordo com o último índice disponibilizado na Tabela Prática do TJSP.

LOTE 02 – Um TERRENO sito à rua Almirante Alexandrino, no 33º Subdistrito – ALTO DA MOÓCA, e constituído de parte dos lotes 25, 26 e 27, da quadra 3, medindo 23,00m. de frente para a citada rua Almirante Alexandrino; 29,40m. do lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua; 30,90m. pelo lado direito, e 12,00m. nos fundos, com a área aproximada de 560,90m²., localizado no lado par a 317,00m. da Estrada do Sapopemba, confronta pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, com propriedade de Dionisio Jeronimo, pelo lado esquerdo com o terreno de propriedade de Eronides Alves de Oliveira e pelos fundos com terreno de propriedade de Coronel Serafim Leme da Silva. **CONTRIBUINTE:** 053.071.0042 (área

maior). **MATRÍCULA:** 3.858 do 7º CRI de São Paulo/SP. **ÔNUS:** consta na R-6 PENHORA expedida nos autos do processo nº 583.00.2000.519674-1, em trâmite na 39ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP; consta na Av.7 PENHORA expedida nos autos da execução fiscal nº 0025484-08.2002.403.6182, em trâmite na 9ª Vara de Execução Fiscal da Justiça Federal; consta na Av.8 ARRECADAÇÃO do imóvel no processo de falência nº 0939241-89.1996.8.26.0100; consta na Av.9 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 8700066311, em trâmite na 19ª Vara de Brasília – Distrito Federal (TRF1); consta na Av.10 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 01762001119995020002 (TRT2); consta na Av.11 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 10011178520215020068 (TRT2). **VALOR DE AVALIAÇÃO PARA O LOTE 02: R\$ 2.077.297,99 (dois milhões, setenta e sete mil, duzentos e noventa e sete reais e noventa e nove centavos)**, atualizados de abril de 2024, até a data de protocolo deste edital, de acordo com o último índice disponibilizado na Tabela Prática do TJSP.

LOTE 03 – Lote de Terreno nº 35 do desmembramento do imóvel situado na Ponta do Cantador, Vila Velha, 1º Distrito deste Município, cujo lote apresenta as seguintes características e confrontações: mede 21,00m de frente para a Avenida do Contorno, 24,00m à direita, 30,00 à esquerda e 20,00m nos fundos, confrontando à direita com o Lote nº 34, da outorgante ou sucessores, à esquerda com o Lote nº 36, e nos fundos com a avenida interna de ligação. **MATRÍCULA:** 25.928 do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Justiça da Comarca de Angra dos Reis/RJ. **ÔNUS:** consta na Av.2 ARRECADAÇÃO do imóvel no processo de falência nº 0939241-89.1996.8.26.0100; consta na Av.3 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 100020167620185020342, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP; consta na Av.4 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00019192620125020033 (TST); consta na Av.6 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 10002167620185020342 (TST); consta na Av.8 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00019192620125020033 (TRT2). **VALOR DE AVALIAÇÃO PARA O LOTE 03: R\$ 634.786,09 (seiscentos e trinta e quatro mil, setecentos e oitenta e seis reais e nove centavos)**, atualizados de abril de 2024, até a data de protocolo deste edital, de acordo com o último índice disponibilizado na Tabela Prática do TJSP.

LOTE 04 – Lote de Terreno nº 36 do desmembramento do imóvel situado na Ponta do Cantador, Vila Velha, 1º Distrito deste Município, cujo lote apresenta as seguintes características e confrontações: mede 20,00m de frente para a Avenida do Contorno, 30,00m à

direita, 30,00 à esquerda e 23,00m nos fundos, confrontando à direita com o Lote nº 36, da outorgante ou sucessores, à esquerda com o Lote nº 37, e nos fundos com a avenida interna de ligação. **MATRÍCULA:** 25.929 do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Justiça da Comarca de Agra dos Reis/RJ. **ÔNUS:** consta na Av.2 ARRECADANÇA do imóvel no processo de falência nº 0939241-89.1996.8.26.0100; consta na Av.3 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 100020167620185020342, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP; consta na Av.4 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00019192620125020033 (TST); consta na Av.6 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 10002167620185020342 (TST); consta na Av.8 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00019192620125020033 (TRT2). **VALOR DE AVALIAÇÃO PARA O LOTE 04: R\$ 739.723,63 (setecentos e trinta e nove mil, setecentos e vinte e três reais e sessenta e três centavos)**, atualizados de abril de 2024, até a data de protocolo deste edital, de acordo com o último índice disponibilizado na Tabela Prática do TJSP.

DOS BENS IMÓVEIS: Os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS"¹ e no estado em que se encontram, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação aos bens, após a arrematação. Desta forma, constitui ônus do interessado verificar suas condições, medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades, inclusive, no que se refere às eventuais edificações existentes, antes das datas designadas para a alienação. Caberá ainda aos interessados, verificarem junto aos Municípios e demais órgãos competentes, eventuais restrições, inclusive ambientais, quanto ao uso dos imóveis. Na hipótese dos bens, no todo ou em parte, estarem ocupados por terceiros, caberá ao arrematante adotar toda e qualquer providência, bem como, arcar com todo e qualquer custo para a desocupação dos bens. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante. O arrematante ficará livre de quaisquer ônus que incidem sobre os bens, não havendo 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, nos exatos termos do art. 141, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.

¹ Art. 500, parágrafo terceiro, da Lei nº 10.402/2002 – Código Civil.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS: Os bens serão leiloados em três etapas, na primeira etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale ao valor de avaliação dos bens; na segunda etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale à metade do valor de avaliação dos bens, e, na terceira etapa serão aceitos lances de qualquer preço, sendo que o lance vencedor será submetido à apreciação do judicial, que considerará conveniência e viabilidade do lance para a massa falida, mediante a comprovação do pagamento da arrematação e comissão nos prazos previstos neste edital.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, na plataforma de divulgação de leilões www.positivoleiloes.com.br, inclusive as fotos e as descrições detalhadas dos bens apreçados.

DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Erick Soares Teles**, JUCESP nº. 1.197 e realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.positivoleiloes.com.br. Os lances deverão ser ofertados EXCLUSIVAMENTE pela Internet, através do Portal retrocitado

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas), após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Serão admitidas ofertas para pagamento em até 30 (trinta) parcelas mensais, mediante o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista, a título de sinal. O interessado em adquirir o bem arrecadado em prestações deverá enviar sua oferta através do Portal indicado anteriormente, durante o período do leilão, selecionando a modalidade de lance “parcelado” da própria ferramenta, onde indicará o prazo, e o valor correspondente ao sinal. O site de leilão não aceitará oferta com prazo inferior àquele previsto neste edital e respeitará o preço mínimo estabelecido para cada leilão. As parcelas serão corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês, ficando o próprio bem gravado com hipoteca até a quitação do pagamento.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE OU PARCELAS: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. O Arrematante

remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor da Massa Falida e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do Arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da falência.

DA COMISSÃO: O arrematante pagará ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance. O pagamento da comissão deverá ser realizado por transferência bancária ou outro meio que o leiloeiro informar, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, após envio dos dados por e-mail ao arrematante.

CONDIÇÕES GERAIS: Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital. Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido durante o leilão, em igualdade de condições com eventuais outros interessados, cabendo ao titular do direito participar do leilão e exercer seu direito de preferência com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma www.positivoleiloes.com.br.

São Paulo, 06 de setembro de 2024.

Dr. Adler Batista Oliveira Nobre
Juiz de Direito