

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 Síndica.

SÍNDICA:

- **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 Poá/SP;**
- **Fazenda Pública do Estado de São Paulo;**
- **Eventuais ocupantes do imóvel;**
- **Demais interessados e credores habilitados**

DO LEILÃO:

1ª PRAÇA: Inicia no dia **27/02/2025**, às **15:00hs**, e termina no dia **11/03/2025**, a partir das **15:00hs**. 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 **11/03/2025**, às **15:01hs**, e termina no dia **26/03/2025**, a partir das **15:00hs**. 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 **26/03/2025**, às **15:01hs**, e termina no dia **10/04/2025**, a partir das **15:00hs**. 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 DO BEM: A Gleba "E", constituída de um terreno de formato irregular, no perímetro urbano desta cidade e comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: a linha divisória começa no ponto assinalado pela letra A em um mapa, na estrada da Hortulânia Paulista, atualmente Rua João Pekny, no vértice de um triângulo que tem por base o caminho do Espanhol, atualmente rua Monte Castelo; daí segue dividindo com Gumercingo do Vale e sua mulher até o dito caminho, depois segue em linha reta dividindo com a viúva Barradas ou sucessores, atualmente com Emilio Bayer Júnior até encontrar o antigo caminho dos Braulinos (letra H) do mapa; por esse caminho vai fazendo as deflexões assinaladas pelos pontos G e F até encontrar o ponto E, dividindo com Arquimedes Nola ou sucessores, atualmente com Ângelo Frederico Gavotti Verospi; daí em uma reta até o ponto D, sobre o Ribeirão Guaió, dividindo com o mesmo ou sucessores, atualmente Abílio José Calejo; depois pelo dito Ribeirão até atingir o ponto C; daí até o ponto B sobre a entrada Hortulânia, atualmente João Pekny, dividindo com Gumercingo do Vale e atualmente com João Pinho Novo e por esta estrada, ou seja, Rua João Pekny até o ponto de partida, encerrando a área total e exata de 278.025,25 metros quadrados. **DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O perito constatou que foram desapropriados 41.382,18 m² de área de terreno pertencentes ao imóvel avaliando, de acordo com Ação de Desapropriação, processo nº 0009471-32.2011.8.26.0462, em curso na 2ª Vara Cível - Comarca de Poá/SP, para implementação da Rodovia SP-021, sendo a **ÁREA REMANESCENTE DE 236.643,07m²**. CONTRIBUINTE MUNICIPAL: 43214-44-58-0372-00-000-1. MATRÍCULA: 8.917 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poá/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 72.396.960,83 (setenta e dois milhões, trezentos e noventa e seis mil, novecentos e sessenta reais e oitenta e três centavos), atualizados de março de 2021, para dezembro de 2024, conforme laudo de avaliação de fls. 9273/9315 e último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP.

DO BEM IMÓVEL: O bem será vendido em caráter "AD CORPUS"¹ e no estado em que se encontra, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer

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

defeito em relação ao bem, após a arrematação. O perímetro da área e as imagens são apenas ilustrativos, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades, inclusive, no que se refere às edificações existentes (construção e campo de futebol) indicadas no laudo de avaliação e informações acerca de ocupação/invasão/desocupação, 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 do imóvel. Na hipótese do bem, no todo ou em parte, estar ocupado por terceiros, caberá ao arrematante adotar toda e qualquer providência, bem como, arcar com todo e qualquer custo para a desocupação dos bens. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial do bem, correrão por conta do arrematante. O arrematante ficará livre de quaisquer ônus que incidem sobre o bem, 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. ÔNUS: Consta na Av. 12, da matrícula, a ARRECADAÇÃO do presente imóvel em favor da massa falida. Consta informação nos autos da existência de Ação de Usucapião nº 0001099-31.2010.8.26.0462, da 2ª Vara Cível de Poá/SP.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM: O bem será leiloado em três etapas, na primeira etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale ao valor de avaliação do bem; na segunda etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale à metade do valor de avaliação do bem, 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 apregoados.

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.

DA VISITAÇÃO E HABILITAÇÃO: os interessados poderão visitar o imóvel desde que devidamente cadastrado no site de leilão. Após o cadastro e aceitação dos termos de uso do

site de leilão, o licitante interessado deverá formalizar a solicitação de visita ao imóvel por mensagem eletrônica destinada ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br. O Leiloeiro poderá solicitar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira (Declaração de Imposto de Renda e/ou outros documentos que julgar necessário) para habilitação no presente leilão. Os pedidos de habilitação deverão ser realizados diretamente no site de leilão, com antecedência de 48h (quarenta e oito horas) do término de cada leilão, sob pena de não serem analisados. Pedidos de habilitação que não comprovem idoneidade e/ou capacidade financeira, serão submetidos pelo Leiloeiro aos autos para apreciação da Administradora Judicial e Juízo.

DO PAGAMENTO: O pagamento poderá ser feito de duas formas: **(I) À vista:** com pagamento em 24h (vinte e quatro horas) após o término do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **(II) Parcelado:** com sinal de 25% (vinte e cinco por cento), pago em 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão e o saldo em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP (INPC), por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês ou no próximo dia útil, caso caia em dia não útil, ficando o próprio bem gravado com hipoteca judicial para garantia da dívida. Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar seu lance diretamente na página de leilão, optando pela opção “Á prazo”. Ainda, ficarão a cargo do arrematante a emissão e comprovação do pagamento das parcelas mensais aos autos.

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 igualmente 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, 13 de dezembro de 2024.

Dr. Adler Batista Oliveira Nobre
Juiz de Direito