

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Pirajuí/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.

PROCESSO: [0003107-37.2012.8.26.0453](#) - Falência.
FALIDA: **ETSCHEID TECHNO S/A** - CNPJ 45.951.696/0001-70.
ADM. JUDICIAL: **ORLANDO GERALDO PAMPADO** - OAB/SP nº. 33.683.
INTERESSADOS: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO;**
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAJUÍ/SP;
FAZENDAS PÚBLICAS, CREDITORES HABILITADOS e a quem mais interessar.

1º LEILÃO: início em **06/11/2026**, às **11h00min**, e término em **10/11/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **10/11/2026**, às **11h01min**, e término em **25/11/2026**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

3º LEILÃO: início em **25/11/2026**, às **11h01min**, e término em **10/12/2026**, às **11h00min**¹;
LANCE MÍNIMO: **a qualquer preço**, sendo que o lance vencedor será submetido à apreciação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: GLEBA URBANA - PERFIL LOGÍSTICO - COM ÁREA TOTAL DE 91.085,79 m² E ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 10.946,24 m², situado em Pirajuí/SP, composto pelas matrículas nºs 19.831 e 19.832, ambas do Registro de Imóveis de Pirajuí/SP, descritas a seguir: **(I) IMÓVEL - Um imóvel industrial**, construído de alvenaria de blocos de cimento, coberta de telhas de alumínio, contendo na parte superior gerência e sanitário, e na parte térrea, entrada, 02 vestiários, 02 sanitários, ambulatório, contabilidade, escritório, depósito, pintura, fabrica, cabine p/transformador, perfazendo uma área construída de 2.700,09mts2., localizado no perímetro urbano de Pirajuí-SP, com as seguintes medidas e confrontações:- Partindo do marco 01; deste, segue confrontando com Hermann Etscheid, com o seguinte azimuth plano e distância 228°59'52" e 206,37 metros, até o marco 07; deste, segue confrontando com Gleba 02, com o seguinte azimuth plano e distância: 139°07'28" e 234,44 metros, até alcançar o marco 08; deste, segue confrontando com a Gleba 02, com o seguinte azimuth plano e distância: 228°52'48" e 206,61 metros, até o marco 09; deste, segue confrontando com Rodovia Marechal Rondon SP 300 (Km 394+500 metros), com o seguinte azimuth plano e distância: 139°07'28" e 234,44 metros, até alcançar o marco 01, marco inicial da presente descrição da Gleba 01, perfazendo uma área de 48.437,6484mts2. Que pelo Cadastro municipal referido lote passa a corresponder ao lote n.02 da quadra 800, setor 37, com cadastro sob n.682720. **MATRÍCULA: 19.831**, do Registro de Imóveis de Pirajuí/SP. **(II) IMÓVEL - Uma área de terras, sem benfeitorias, contendo 42.648.158mts2.**, localizada no perímetro urbano de Pirajuí-SP, com as seguintes medidas e

¹ Nos termos do Art. 263, das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP e Art. 21, da Resolução CNJ nº 236/2016: Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

confrontações: - Partindo do marco 02; deste, segue confrontando com Rua das Seringueiras, com o seguinte azimuth plano e distância 319°13'06" e 208,16 metros, até o marco 03; deste, segue confrontando com Prefeitura Municipal de Pirajuí, com os seguintes azimuths planos e distâncias: 11°53'20" e 153,34 metros, até o marco 04; deste, segue confrontando com Prefeitura Municipal de Pirajuí, com o seguinte azimuth plano e distância: 48°25'48" e 31,78 metros, até o marco 05; deste, segue confrontando com Ritz e Irmãos, com os seguintes azimuths plano e distâncias: 49°31'39" e 168,17 metros, até o marco 06; deste segue confrontando com Rodovia Marechal Rondon - SP 300 (Km 394+500 metros), com os seguintes azimuths plano e distâncias: 139°07'28" e 65,00 metros, até Alcançar o marco 09; deste segue confrontando com o lote 02, com o seguinte azimuth plano e distância: 228°52'48" e 206,61 metros, até o marco 08; deste segue confrontando com o lote n. 02, com o seguinte azimuth plano e distância: 139°07'28" e 234,44 metros, até o marco 07; deste segue confrontando com Hermann Etscheid, com o seguinte azimuth plano e distância de 228°59'52" e 115,95 metros, até o marco 02, marco inicial da presente descrição do Lote 02A, perfazendo uma área de 42.648,1587mts2.- Que pelo Cadastro municipal referido lote passa a corresponder ao lote n.02A da quadra 800, setor 37, com cadastro sob n. 682725. **MATRÍCULA: 19.832**, do Registro de Imóveis de Pirajuí/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rodovia, SP 300 - KM 394+500m, Pirajuí - SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 20.208.813,37 (vinte milhões, duzentos e oito mil, oitocentos e treze reais e trinta e sete centavos), em julho de 2025.

DO BEM IMÓVEL: O bem será vendido em caráter "AD CORPUS"² e no estado em que se encontra, 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 edificações existentes, se houverem, antes das datas designadas para a alienação. Caberá ainda aos interessados, verificarem junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições, inclusive ambientais, quanto ao uso do imóvel. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação do imóvel, 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.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS: O bem será leilado 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 50% do valor de avaliação do bem, e, na terceira etapa serão aceitos lances a qualquer preço, sendo que o lance vencedor será submetido à apreciação judicial, em harmonia com os fundamentos do artigo 75, I e II da Lei 11.101/05, de acordo com a redação dada pela Lei 14.112/20, considerada a conveniência e viabilidade do lance para a massa falida, cujos pagamentos desta última etapa deverão ser efetuados somente após homologação do juízo.

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.

² Art. 500, § 3º, do Código Civil.

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 retro citado.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação em até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc); f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

DA HABILITAÇÃO: Os pedidos de habilitação deverão ser realizados diretamente no site de leilão, com antecedência de 48h (quarenta e oito horas) úteis do término de cada leilão, sob pena de não serem analisados. 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 leilão. Pedidos de habilitação que não comprovem idoneidade e/ou capacidade financeira caso requerido por este Leiloeiro, serão submetidos para apreciação da Administração Judicial e Juízo.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos da decisão de fls. 10.728/10.731, as locatárias COOPERCHEID Cooperativa de Trabalho dos Metalúrgicos de Pirajuí e CONTROLV Comércio de Móveis e Artefatos de Madeira Ltda. EPP, poderão exercer o direito de preferência na aquisição dos imóveis objeto do leilão, nos termos a seguir: *(i) a preferência somente poderá ser exercida durante o próprio ato do leilão, mediante disputa "lance a lance", pessoalmente ou por procurador com poderes específicos para tanto; (ii) as requerentes deverão cumprir, sem qualquer exceção, todos os demais requisitos e condições previstos neste edital; e (iii) o eventual indeferimento do exercício da preferência não gerará direito a indenização por perdas e danos.*

DO 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; **(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 18 (dezoito) parcelas mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP, remuneradas com juros simples de 1% (um por cento) ao mês, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, com vencimento no dia 20 (vinte) 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 "A Prazo". Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

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 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. Os lances são irretratáveis e irrevogáveis, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor, sendo que, o descumprimento dessa obrigação, inclusive na hipótese de não atendimento ao eventual chamamento de lances subsequentes ou de inadimplemento do pagamento, sujeitará o licitante às penalidades cabíveis, podendo ser caracterizado como remissão.

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. A COOPERCHEID – Cooperativa de Trabalho dos Metalúrgicos de Pirajuí e CONTROLV Comércio de Móveis e Artefatos de Madeira Ltda. – EPP poderão exercer o direito de preferência durante o próprio ato do leilão, mediante disputa lance a lance, nas mesmas condições do maior lance ofertado, observados todos os demais requisitos e condições previstos neste edital e na decisão de fls. 10.728/10.731. Não haverá prazo posterior para o exercício da preferência, tampouco será admitida sua manifestação após o encerramento do certame, em estrita observância ao quanto já decidido. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma www.positivoleiloes.com.br.

São Paulo, 22 de setembro de 2026.

RAPHAEL CORREIA LIMA ALVES DE SENA

Juiz de Direito