

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 3ª 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.

PROCESSO: [0939241-89.1996.8.26.0100](https://www.jucsp.jus.br/consulta/consultaProcesso?processo=0939241-89.1996.8.26.0100) - Falência.
FALIDA: **COMABEM ALIMENTAÇÃO LTDA.** - CNPJ 54.078.621/0001-17.
SÍNDICA: **ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.**, CNPJ 22.159.674/0001-76, representada pela Dra. Antonia Viviana Santos de Oliveira Cavalcante - OAB/SP nº 303.042.
INTERESSADOS: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO;**
PREFEITURA MUNICIPAL DE POÁ/SP;
FAZENDAS PÚBLICAS, CREDORES HABILITADOS e a quem mais interessar.

LEILÃO ÚNICO: Inicia em **25/08/2026**, às **11:00hs**, e termina em **01/09/2026**, às **11:00hs**¹.
LANCE MÍNIMO: **R\$ 16.600.000,00 (dezesesseis milhões e seiscentos mil reais)**, conforme decisão de fls. 12.251/12.255 dos autos.

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 Gumerindo 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 Gumerindo 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\$ 58.000.000,00 (cinquenta e oito milhões de reais), em Março de 2021.

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 ao

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.

² Art. 500, parágrafo terceiro, da Lei nº 10.402/2002 – Código Civil.

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 ARRECADADAÇÃO 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 leilão será realizado em data única, onde serão aceitos lances a partir de R\$ 16.600.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos mil reais), conforme decisão de fls. 12.251/12.255 dos autos.

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 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 do 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 aos autos para apreciação da Adm. Judicial e Juízo.

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 (art. 895 do CPC):** 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, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, com vencimento no dia 15 (quinze) 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 irrevogáveis e irretroatáveis, 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. 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, 30 de junho de 2026.

ADLER BATISTA OLIVEIRA NOBRE
Juiz de Direito