

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu/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**, registrado sob a matrícula JUCESP sob o nº. 1.197, na modalidade **ELETRÔNICA**, com recebimento de lances através do Portal www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO Nº: [3002535-51.2013.8.26.0079](#) - Falência.

FALIDA: **BOTUCATU TEXTIL S/A.**, na pessoa do Administrador Judicial;

ADM. JUDICIAL: **ORLANDO GERALDO PAMPADO**, OAB/SP nº. 33.683.

INTERESSADOS: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO;**
FAZENDAS PÚBLICAS, CREDORES HABILITADOS e a quem mais interessar.

1º LEILÃO: início em **28/09/2026**, às **11h00min**, e término em **01/10/2026**, às **11h00min**;

LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **01/10/2026**, às **11h01min**, e término em **20/10/2026**, às **11h00min**;

LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

3º LEILÃO: início em **20/10/2026**, às **11h01min**, e término em **04/11/2026**, às **11h00min**;

LANCE MÍNIMO: **a qualquer preço**, sendo que o lance vencedor será submetido à apreciação.

I. OBJETO DO LEILÃO: **IMÓVEL COMERCIAL COM ÁREA REAL DE TERRENO DE 1.645,80 M2 (MIL SEISCENTOS E QUARENTA E CINCO METROS QUADRADOS) E 2.087,03 M2 (DOIS MIL, OITENTA E SETE METROS QUADRADOS E TRÊS DECÍMETROS QUADRADOS) DE ÁREA CONSTRUÍDA**, composto pelas matrículas nºs. 12.080, 44.650, 49.650, 49.651 e 53.386, todas do 3º Cartório de Registro de Imóveis Comarca da Capital/SP, abaixo descritas:

I.I. DESCRIÇÃO MATRICULAR:

MATRÍCULA Nº 12.080: A casa sob nº 9, da Vila, com entrada pela rua Coronel Antônio Marcelo, antiga rua Nova São José, no 6º Subdistrito-Brás desta Capital, e seu respectivo terreno, medindo em seu todo, 5,70 metros de frente para a área de entrada, por 15,30 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando de um lado com a casa nº 8, de Atílio de Andrade, de outro lado pelos fundos com os fundos dos prédios nºs 603 e 609 da rua do Hipódromo, antes com propriedade de quem de direito. Contribuinte: 027.007.0013-9.

MATRÍCULA Nº 44.650: Um prédio e seu respectivo terreno situado à Rua do Hipódromo, sob nºs 621/629, 6º Subdistrito-Brás, desta Capital, medindo 12,30 metros de frente, tendo em ambos os lados 45,60 metros e nos fundos igual metragem da frente, confinando atualmente do lado direito com propriedade de Guair Giovanni, do lado esquerdo com propriedade de Antônio Silva Quinta Reis ou sucessores, e nos fundos com quem de direito. Contribuinte municipal nº 027.007.0135-6.

MATRÍCULA Nº 49.650: Um prédio e seu respectivo terreno situado à Rua do Hipódromo, nº 609, no 6º Subdistrito-Brás, desta Capital, medindo 8,20 metros de frente, por 27,00 metros de frente aos fundos, sendo que, no quintal tem a largura de 10,00 metros da cozinha aos fundos, dividindo de ambos os lados e nos fundos com propriedades que foram da herança de Joaquim de Almeida, nos fundos do prédio descrito há um terreno com a área de 186,60 metros quadrados, ou seja, 12,70 metros por 18,00 metros cuja entrada se fazia pelo prédio nº 179 antigo da rua do Hipódromo, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com prédio 613, do lado esquerdo com o prédio 603, da rua do Hipódromo, e

nos fundos, com os fundos do prédio 60 da rua Cel. Antônio Marcelo confrontava anteriormente ambos os lados e nos fundos com propriedade que foram da herança de Joaquim de Almeida. Contribuinte municipal nº 027.007.0137-2.

MATRÍCULA Nº 49.651: Um prédio e seu respectivo terreno de forma retangular, situado à rua do Hipódromo, sob nº 613, no 6º Subdistrito-Brás, desta Capital, medindo 5,15 metros de frente, por 26,55 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 136,70 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o prédio nº 621, pelo lado esquerdo com o prédio nº 609, e nos fundos com os fundos do prédio nº 60 da rua Coronel Antônio Marcelo; confrontava anteriormente de um lado com José Pinto dos Santos, de outro lado com Ana das Neves e nos fundos com quem de direito. Contribuinte municipal: 027.007.0136-4.

MATRÍCULA Nº 53.386: Um prédio e seu respectivo terreno, situado à rua do Hipódromo, sob nº 603, antigo nº 175, no 6º Subdistrito-Brás, desta Capital, medindo 6,15 metros de frente, por 26,90 metros da frente aos fundos, encerrando a área total de 166,00 metros quadrados, confrontando de um lado com propriedade de Adelino da Anunciação, de outro lado com a propriedade de herdeiros de Ana de Almeida, e nos fundos com propriedade de quem de direito. Contribuinte municipal: 027.007.0138-0.

I.II. ÔNUS:

Consta da matrícula nº 12.080: (i) AV.10 (09/04/2013) INDISPONIBILIDADE decorrente de mandado emitido nos autos da ação nº 0002002-46.2013.8.26.0079; (ii) AV.12 (10/04/2024) ARRECADAÇÃO POR FALÊNCIA nos autos da ação nº 3002535-51.2013.8.26.0079.

Consta da matrícula nº 44.650: (i) AV.9 (09/04/2013) INDISPONIBILIDADE decorrente de mandado emitido nos autos da ação nº 0002002-46.2013.8.26.0079; (ii) AV.11 (10/04/2024) ARRECADAÇÃO POR FALÊNCIA nos autos da ação nº 3002535-51.2013.8.26.0079.

Consta da matrícula nº 49.650: (i) AV.7 (09/04/2013) INDISPONIBILIDADE decorrente de mandado emitido nos autos da ação nº 0002002-46.2013.8.26.0079; (ii) AV.9 (10/04/2024) ARRECADAÇÃO POR FALÊNCIA nos autos da ação nº 3002535-51.2013.8.26.0079.

Consta da matrícula nº 49.651: (i) AV.7 (09/04/2013) INDISPONIBILIDADE decorrente de mandado emitido nos autos da ação nº 0002002-46.2013.8.26.0079; (ii) AV.9 (10/04/2024) ARRECADAÇÃO POR FALÊNCIA nos autos da ação nº 3002535-51.2013.8.26.0079.

Consta da matrícula nº 53.386: (i) AV.9 (09/04/2013) INDISPONIBILIDADE decorrente de mandado emitido nos autos da ação nº 0002002-46.2013.8.26.0079; (ii) AV.11 (10/04/2024) ARRECADAÇÃO POR FALÊNCIA nos autos da ação nº 3002535-51.2013.8.26.0079.

I.III. LAUDO DE AVALIAÇÃO: de acordo com o laudo de avaliação homologado, o imóvel é formado pelas Matrículas Imobiliárias nºs 12.080 (87,21 m²), 44.650 (560,88 m²), 49.650 (465,30 m²), 49.651 (136,70 m²) e 53.386 (166,00 m²), todas do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - SP, perfazendo área registral de terreno total de 1.416,09 m² (mil quatrocentos e dezesseis metros quadrados e nove décimos quadrados), com área real de terreno de 1.645,80 m² (mil seiscentos e quarenta e cinco metros quadrados) e 2.087,03 m² (dois mil, oitenta e sete metros quadrados e três décimos quadrados) de área construída, estando o imóvel cadastrado perante a Prefeitura do Município de São Paulo sob o contribuinte municipal nº 027.007.0174-7. Trata-se de imóvel de perfil comercial, situado na Rua do Hipódromo, nºs 609/621/629, Bairro do Brás, São Paulo/SP, ocupado, à época da vistoria, pela empresa Discovery Led, de propriedade do Sr. Mohamad Said Jaafar.

II. AVALIAÇÃO: R\$18.097.006,07 (dezoito milhões, noventa e sete mil e seis reais e sete centavos), dezembro/2025.

III. DO LEILÃO: o Leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial, **Erick Soares Teles**, JUCESP nº. 1.197, na modalidade ELETRÔNICA, com recebimento de lances no site www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação 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 os bens, 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.

III.I. 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 50% do valor de avaliação dos bens, e, na terceira etapa serão aceitos lances a qualquer preço, sendo que o lance vencedor será submetido à apreciação da Ilma. Administração Judicial e, 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.

IV. HABILITAÇÃO: 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. 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 Administradora Judicial e Juízo.

V. CONDIÇÕES: os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS" 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 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 dos imóveis. 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.

VI. PAGAMENTO: Poderá ser feito de duas formas: **(a) 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; **(b) 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 próprios bens 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”. Em ambos os casos (à vista ou parcelado), os licitantes concorrerão em igualdade de condições, isto é: sem direito de preferência. 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>.

VII. COMISSÃO DO LEILOEIRO: o arrematante pagará, 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 do leiloeiro 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.

VIII. DESCUMPRIMENTO DO LANCE: 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.

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

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

Botucatu, 19 de agosto de 2026.

MARCUS VINICIUS BACCHIEGA

Juiz de Direito