

**EDITAL DE LEILÃO**

O Douto Juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central 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](http://www.positivoleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [1036827-81.2023.8.26.0100](#) - Falência.  
**FALIDA:** **INDÚSTRIA E COMÉRCIO VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA.** - CNPJ 60.841.962/0001-03.  
**ADM. JUDICIAL:** **AJ RUIZ CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, representada por Joice Ruiz Bernier - OAB/SP nº 126.769.  
**INTERESSADOS:** **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO;**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP;**  
**FAZENDAS PÚBLICAS, CREDORES HABILITADOS** e a quem mais interessar.

**1º LEILÃO:** início em **02/07/2026**, às **11h00min**, e término em **07/07/2026**, às **11h00min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** início em **07/07/2026**, às **11h01min**, e término em **22/07/2026**, às **11h00min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

**3º LEILÃO:** início em **22/07/2026**, às **11h01min**, e término em **06/08/2026**, às **11h00min**<sup>1</sup>;  
**LANCE MÍNIMO:** **a qualquer preço**, sendo que o lance vencedor será submetido à apreciação.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM:** **IMÓVEL URBANO COM A. T. 2.167,00M<sup>2</sup>**, localizado à Rua Harry Dannenberg, s.nº, Vila Carmosina, São Paulo/SP, composto pelas matrículas Imobiliárias nºs 168.506, 168.507 e 168.508, todas do 9º CRI Comarca da Capital – SP, descritas a seguir:

(i) UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO SITUADOS À RUA DA FAZENDA, nº 118, Vila Carmozina, no DISTRITO DE ITAQUERA, medindo 10,00m de frente para a referida rua; 68,30m da frente aos fundos de um lado, confrontando com propriedades de Benedito Leme; 72,00m do outro lado, confrontando com propriedade de Brasilino José Leme; tendo nos fundos a largura de 10,00m, onde confronta com o Rio Verde; encerrando a área de 698,00m<sup>2</sup>. **MATRÍCULA 168.506**, do 9º CRI de São Paulo/SP. **ÔNUS:** *Consta na R.1 (27/08/2001) - PENHORA: extraída dos autos nº 95.0506951-0, da ação de EXECUÇÃO FISCAL; R.2 (01/03/2002) - PENHORA: extraída dos autos nº EF.1999.61.82.009257-2, da ação de EXECUÇÃO FISCAL; Av.3 (07/03/2017) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo nº 0000268-37.2013.5.02.0028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª região - SP; Av.04 (18/05/2017) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo nº 0002850-67.2012.5.02.0085, da 85ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP; Av.5 (25/05/2017) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo nº 0001303662015020028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP; Av.6 (05/09/2019) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo 0000244-09.2013.5.02.0028, da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP; Av. 07 (19/09/2019) - PENHORA: extraída dos autos nº 0046361-13.2016.8.26.0100, da ação de execução; Av.8 (06/06/2020) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo nº 0000483-24.2013.5.02.0089; Av.9 (19/08/2020) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo nº 001639-74.2012.5.02.0059; Av.10 (24/08/2020) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo nº 0000447-61.2011.5.02.0053; Av.11 (27/01/2021) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo nº 0002658-63.2013.502.0065; Av. 12 (13/05/2021) - PENHORA: extraída do autos nº*

<sup>1</sup> 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.

0080705-15.2019.8.26.0100, da ação de execução; Av.13 (05/07/2023) - PENHORA: extraída dos autos n° 0007072-43.2013.4.03.6182, da ação de execução; Av.14 (18/07/2023) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 1001492-69.2022.5.02.0612; Av.15 (17/04/2025) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 1036827-81.2023.8.26.0100.

ii) UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO SITUADOS À RUA DA FAZENDA, n° 128, no DISTRITO DE ITAQUERA, medindo 10,00m de frente para referida rua; 72,00m da frente aos fundos de um lado, confrontando com propriedade de Benedito José Leme Filho; 74,00m do outro lado, confrontando com propriedade de José Benedito Leme; tendo nos fundos a largura de 10,00m, onde confronta com o Rio Verde; encerrando a área de 730,00m². MATRÍCULA 168.507, do 9° CRI de São Paulo/SP. ÔNUS: Consta na R.1 (24/08/2001) - PENHORA: extraída dos autos n° 95.0506951-0, da ação de EXECUÇÃO FISCAL; R.2 (01/03/2002) - PENHORA: extraída dos autos n° EF.1999.61.82.009257-2, da ação de EXECUÇÃO FISCAL; Av.3 (07/03/2017) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 0000268-37.2013.5.02.0028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª região - SP; Av.4 (25/05/2017) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 0002850-67.2012.5.02.0085, da 85ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP; Av.5 (25/05/2017) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 00013036620125020028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP; Av.6 (05/09/2019) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 0000244-09.2013.5.02.0028, da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP; Av.7 (19/09/2019) - PENHORA: extraída dos autos do processo n° 0046361-13.2016.18.26.0100, da ação de execução; Av.8 (06/07/2020) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 0000483-24.2013.5.02.0089; Av.9 (19/08/2020) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 001639-74.2012.5.02.0059; Av.10 (24/08/2020) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo 0000447-61.2011.5.02.0053; Av.11 (27/01/2021) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 0002658-63.2013.502.0065; Av.12 (13/05/2021) - PENHORA: extraída dos autos n°0080705-15.2019.8.26.0100; Av.13 (05/07/2023) - PENHORA: extraída dos autos n°0007072-43.2013.4.03.6182; Av.14 (18/07/2023) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente a processo n° 1001492-69.2022.5.02.0612; Av.15 (17/04/2025) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 1036827-81.2023.8.26.0100.

iii) UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO SITUADOS À RUA DA FAZENDA, n° 138, Vila Carmozina, no DISTRITO DE ITAQUERA, medindo 10,00m de frente para a referida rua; 74,00m da frente aos fundos de um lado, confrontando com propriedade de Brasilino José Leme; 73,00m do outro lado, confrontando com propriedade de Marcílio José Leme; tendo nos fundos a largura de 10,00m, onde confronta com o Rio Verde; encerrando a área de 739,00m². MATRÍCULA 168.508, do 9° CRI de São Paulo/SP. ÔNUS: Consta na R.1 (27/08/2001) - PENHORA: extraída dos autos n° 95.050651-0, da ação de EXECUÇÃO FISCAL; R.2 (01/03/2002) - PENHORA: extraída dos autos n° EF.1999.61.82.009257-2, da ação de EXECUÇÃO FISCAL; Av.3 (07/03/2017) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 0000268-37.2013.5.02.0028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP; Av.4 (18/05/2017) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n°0002850-67.2012.5.02.0085, da 85ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP. Av.5 (25/05/2017) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n°00013036620125020028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP; Av. 6 (05/09/2019) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 0000244-09.2013.5.02.0028, da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP; Av.7 (19/09/2019) - PENHORA: extraída dos autos n°0046361-13.2016.8.26.0100, da ação de execução; Av.8 (06/07/2020) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 0000483-24.2013.5.02.0089; Av.9 (19/08/2020) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 001639-74.2012.5.02.0059; Av.10 (24/08/2020) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 0000447-61.2011.5.02.0053; Av.11 (27/01/2021) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 0002658-63.2013.502.0065; Av.12 (13/05/2021) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 0080705-15.2019.8.26.0100; Av. 13 (05/07/2023) - PENHORA: extraída dos autos n° 0007072-43.2013.4.03.6182, da ação de execução. Av.14 (18/07/2023) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 1001492-69.2020.5.02.0612; Av.15 (17/04/2025) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: referente ao processo n° 1036827-81.2023.8.26.0100.

**AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS: R\$ 1.733.600,00 (um milhão, setecentos e trinta e três mil e seiscentos reais), em junho de 2025.**

**DOS BENS IMÓVEIS:** Conforme consta nos autos: (i) os imóveis encontram-se irregularmente ocupados; (ii) são objeto da Ação de Usucapião nº1009184-39.2023.8.26.0007 (fls. 895/896); (iii) conforme Incidente de Classificação de Crédito Público nº 4070546-32.2025.8.26.0100, os imóveis cadastrados nos números de contribuinte perante o Município de São Paulo/SP 114.146.0018-5 e 114.146.0017-7 possuem dívidas decorrentes de IPTU. Os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS"<sup>2</sup> e no estado em que se encontram, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação ao bem, 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, 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. Caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como, arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do bem. 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 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.

**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.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, na plataforma de divulgação de leilões [www.positivoleiloes.com.br](http://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](http://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 até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados; 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](mailto: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

<sup>2</sup> Art. 500, § 3º, do Código Civil.

requerido por este Leiloeiro, serão submetidos aos autos para apreciação da Administradora 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:** 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". 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>.

**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.

**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.

**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](http://www.positivoleiloes.com.br).

São Paulo, 18 de maio de 2026.

---

**PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO**  
Juiz de Direito