

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA FALÊNCIA DE BRASMÉDICA S/A INDÚSTRIAS FARMACÊUTICAS, PROCESSO Nº 0509622-48.1997.8.26.0100, DO BEM ARRECADADO E AVALIADO E, DE INTIMAÇÃO DA(S) FALIDA(S) E DE SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, DOS(AS) CÔNJUGES SE CASADOS FOREM, DO MINISTÉRIO PÚBLICO, DA ADMINISTRADORA JUDICIAL, DAS FAZENDAS NACIONAL, ESTADUAL E MUNICIPAL NAS PESSOAS DE SEUS PROCURADORES, DOS CREDORES HABILITADOS, EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DOS BENS, ADVOGADOS E DEMAIS INTERESSADOS.

A DOUTORA MARIA RITA REBELLO PINHO DIAS DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, NA FORMA DA LEI, ETC...

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **processo eletrônico nº 0509622-48.1997.8.26.0100**, da FALÊNCIA DE BRASMÉDICA S/A INDÚSTRIAS FARMACÊUTICAS E OUTROS – CNPJ sob nº 60.889.557/0001-57 e, que foi designada a venda do bem imóvel arrecadado nos autos, abaixo descrito, *através de alienação* judicial, sendo os lanços captados de forma eletrônica e presencial simultaneamente, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras aplicáveis de Direito Privado, em especial da Lei 11.101/2005 (ou “LREF”), com as alterações introduzidas pela Lei 14.112/2020, e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), Normas da Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior de Magistratura do TJ/SP.

- **DO LEILÃO – A Alienação ocorrerá através de leilão híbrido, online e presencial simultâneo** a livre escolha do ofertante, em igualdade de situação e, em tempo real, com transmissão ao vivo, sendo realizada em 03 (três) etapas, 1ª, 2ª e 3ª chamadas. O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial e Rural, nomeada nos autos, CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES, inscrita na JUCESP sob nº 661, Auxiliar da Justiça, com status ativo, Tel.: (11) 2988-6929 / 4425-7652 / 4426-5064, e-mail: juridico@lanceja.com.br. Considerar Horário de Brasília/DF.
LOCAL DO LEILÃO: PRESENCIAL: Escritório da Leiloeira sito a Rua Laura, nº 138, Centro, Santo André/SP. ENDEREÇO ELETRÔNICO: www.lanceja.com.br.

- **A 1ª CHAMADA**, será realizada a partir das 13h00 do dia 01/02/2022 para a recepção de lances online, **ENCERRANDO-SE no dia 10/02/2022 a partir das 13h00** e forma online concomitante com a forma presencial, oportunidade em que o bem imóvel será vendido pelo valor de 100% (cem por cento) da avaliação

homologada e atualizada, não havendo licitantes nesta etapa, seguirá sem interrupção o leilão já com início da 2ª chamada, que permanecerá aberta por mais 15 (quinze) dias;

- **2ª CHAMADA** inicia-se a partir das 13h01min., do próprio dia 10/02/2022 para a recepção de lances online **ENCERRANDO-SE NO DIA 24/02/2022 a partir das 13h00, de forma online concomitantemente com a forma presencial**, admitindo-se lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada. Não havendo licitantes nesta etapa, o leilão seguirá sem interrupção já com o início da 3ª chamada, que permanecerá aberta para a recepção de lances por mais 15 (quinze) dias;

- **3ª CHAMADA** inicia-se a partir das 13h01min., do próprio dia 24/02/2022 para a recepção de lances online, **ENCERRANDO-SE NO DIA 10/03/2022 a partir das 13h00, de forma online concomitantemente com a forma presencial, onde será aceita a melhor oferta, ou seja o maior lance ofertado, nos termos do Art. 142, § 3º -A, III da Lei 11.101/2005 alterada pela Lei nº 14.112/2020.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: (a) **Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; (b) **Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; (c) Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (II) Os interessados em participar da hasta presencial deverão comparecer no horário e local acima definido munidos dos documentos elencados acima, e os interessados em participar da hasta de forma online, além da documentação supramencionada, se faz necessário (1) o envio para o escritório da leiloeira do “termo de adesão”, com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital, com antecedência ao início do leilão, e (2) o cadastro prévio no site **www.lanceja.com.br**, como também solicitar a habilitação para o referido leilão; (III) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (IV) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (V) A Leiloeira e a plataforma **www.lanceja.com.br** poderão,

a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/ pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

DAS CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES: **(I)** O “bem imóvel” será alienado “*AD CORPUS*”, no estado em que se encontra; **(II)** - Os interessados terão o ônus de examinar, antes da realização da hasta, o referido bem apregoado e inteirar-se de suas condições e documentações, não se admitindo nenhuma reclamação posterior. As visitas deverão ser previamente agendadas junto a Leiloeira Oficial através do e-mail visitacao@lanceja.com.br; **(III)** Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(IV)** O Arrematante declara que: **(a)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o em levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(b)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(c)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência do bem arrematado; **(d)** que o(s) Lance(s) realizado(s) no contexto da Hasta objeto deste Edital tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao(s) Proponente(s) que o(s) Lance(s) realizado(s) no contexto da Hasta objeto deste Edital tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao(s) Proponente(s); **(e)** que o Proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição do “bem”, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação, seja a que título for, observado o disposto no item "V" a seguir; **(V) A arrematação judicial do “bem imóvel”, objeto do presente Edital, será livre de toda e qualquer sucessão universal do Arrematante nas obrigações do devedor, inclusive fiscais e trabalhistas, sendo liberados todos os gravames, ônus e quaisquer restrições sobre o “bem imóvel”** , nos termos do Art. 141, II da Lei nº 11.101/2005, com exceção se o arrematante for I – sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; II – parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou III – identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão. Eventual regularização e retificação de área do(s) imóvel(eis) será(ão) de responsabilidade do arrematante. As despesas com a transferência do domínio/propriedade (ITBI/ registro no RGI), Imposto Territorial Rural/Urbano ou outros impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel com fato gerador a partir da data da arrematação, são de responsabilidade do arrematante;

DO BEM: Será levado a leilão o **LOTE ÚNICO** a saber: – *Imóvel Urbano, Terreno com construção situado na Estrada Cooperativa com a Rua Pedroso Horta nº 18, no Bairro Jardim Esmeralda, Município de São Bernardo do Campo/SP, pertencente a Matrícula 10.503 do 2º CRI da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, conforme transcrição a seguir descrita* O terreno designado como sendo o lote 13, da quadra L, localizado à Estrada Cooperativa e Rua Pedroso Horta, antiga Rua Seis, no “Jardim Esmeralda”, medindo: - 23,14 metros em curva de frente para a referida Estrada Cooperativa e rua Pedroso Horta, por 13,00 metros da frente aos fundos de um lado e 22,00 metros de outro lado, tendo nos fundos a largura de 18,10 metros, confrontando de um lado com o lote nº 12, de outro lado com a rua Pedroso Horta, e nos fundos com o lote nº 14, contendo a área total de 380,80 metros quadrados. INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 030.036.039/040. Registro Anterior: Transcrição nº 2.054, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP. **Ônus/Observações:** - **R.01** Venda e Compra, Transmitentes: Nicola Pardelli e Guiomar Pardelli, e Adquirente: Frederico Henrique Thiessen, brasileiro, dirigente industrial, CPF nº 029.293.098/49, casado com Margarete Grimm Thiessen CPF nº 267.286.878-66, domiciliados na Capital de São Paulo/SP; **Av.02** Para constar a construção do prédio nº 580, com frente para a Estrada da Cooperativa conforme o Habite-se nº 24.960, expedido pela Prefeitura Municipal local e por Escritura de 28 de novembro de 1977, do 15º Cartório de Notas da Capital, L nº 1.079, fl. 81, re-ratificada por outra das mesmas notas mencionadas, em 23 de maio de 1979, L nº 1109, fl. 343; - **Av.03** para constar a **Re-ratificação** conforme certidão nº 012/79 – Processo nº 04066/67, expedida pela Prefeitura Municipal local, para constar a construção do prédio nº 18, com frente para a Rua Pedroso Horta; - **Av. 04** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de Margarete Grimm Thiessen, expedido pela Central de Disponibilidade de Bens, Processo nº 058561997019090009, solicitado pela 2ª Vara do Trabalho de Londrina/PR; - **Av. 05** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de Frederico Henrique Thiessen, expedido pela Central de Disponibilidade de Bens, Processo nº 02702200689209006, solicitado pelo Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, São José dos Pinhais/PR; - **Av. 06** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de Margareth Grimm Thiessen, expedido pela Central de Disponibilidade de Bens, Processo nº 02702200689209006, solicitado pelo Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, São José dos Pinhais/PR; - **Av. 07** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de Frederico Henrique Thiessen, expedido pela Central de Disponibilidade de Bens, Processo nº 01388009519995150035 – Vara do Trabalho de São José do Rio Pardo/SP; - **Av. 08** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de Frederico Henrique Thiessen, expedido pela Central de Disponibilidade de Bens, Processo nº 01025002820005020079, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa patrimonial – GAEPP; - **Av. 09** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de Frederico Henrique Thiessen,

Processo nº 02485009019975090019, da 2ª Vara do Trabalho de Londrina/PR; - **Av. 10** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de Frederico Henrique Thiessen, expedido pelo Portal do Extrajudicial, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 04280001919975090019, da 2ª Vara do Trabalho de Londrina/PR; **Av. 11** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de Margarete Grimm Thiessen, expedido pelo Portal do Extrajudicial, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP, Processo nº 04280001919975090019, da 2ª Vara do Trabalho de Londrina/PR; - **Av. 12** – Para constar a **ARRECAÇÃO do referido imóvel** por ofício expedido pela 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 0509622-48.1997.8.26.0100, tendo como requerente BRASMÉDICA S/A INDÚSTRIAS FARMACÊUTICAS E OUTRO. **OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** a) Foi constatado através de vistoria que o **IMÓVEL ENCONTRA-SE OCUPADO** e foram realizadas várias benfeitorias, inclusive construções que não estão averbadas na matrícula; b) *Tendo em vista a impossibilidade de adentrar na parte interna do imóvel, não foi possível explicar sobre as benfeitorias internas;* c) Relata o perito que o imóvel apresenta edificações de alvenaria de aproximadamente 140 m², não sendo possível precisar suas características e dimensões exatas por insuficiência de informações e medições na matrícula; d) O bairro tem características mistas, sendo a região provida de toda infra-estrutura urbana. Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 546.800,00 (quinhentos e quarenta e seis mil e oitocentos reais), dezembro/2019. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 632.941,10 (seiscentos e trinta e dois mil, novecentos e quarenta e um reais e dez centavos), novembro/2021.**

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA ARREMATACÃO:** O(s) bem(ns) poderá(ão) ser vendido(s) à vista ou parcelado, **sendo o pagamento integral ou da entrada/sinal, em ATÉ 24 HORAS DO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, INDEPENDENTEMENTE DA HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL.**

I - PAGAMENTO À VISTA: o arrematante terá o *prazo de até 24 horas* após o encerramento do leilão para realizar o depósito judicial atualizado da arrematação, através de recolhimento de guia judicial em favor dos autos do processo.

II - PAGAMENTO A PRAZO: O interessado em adquirir o(s) bem(ns) imóvel(is) em prestações, desde que, prévia e devidamente, cadastrado e habilitado no website (www.lanceja.com.br), poderá apresentar, por escrito (endereço ao e-mail juridico@lanceja.com.br), *proposta de parcelamento do(s) bem(ns)* nos termos do Art. 895 I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, antecipadamente ao leilão. O sinal do pagamento será à vista, pago em até 24 horas do encerramento do leilão, independentemente da homologação judicial. No caso de atraso no pagamento

de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º CPC). O envio da proposta de parcelamento, **não** exime o proponente de lançar no leilão seja de forma presencial (viva-voz) ou de forma online pelo site. **Os lances devem ser ofertados de forma online pelo site www.lanceja.com.br e/ou presencialmente no local do leilão, indicado neste edital.**

III – Caso não haja manifestação sobre o interesse de parcelamento *antecipadamente* ao leilão seja por escrito no caso de participação online, seja de forma verbal (viva-voz) no caso de participação presencial, será considerado para todos os efeitos “PAGAMENTO À VISTA”.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA:** O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, em até **24 horas** do encerramento do leilão, independentemente da homologação judicial, através de depósito direto em conta a ser indicada, **somente na forma à vista**, conforme disposição expressa do artigo 24, Parágrafo Único do Decreto Federal nº 21.981/32 e suas alterações, comissão esta não incluída no valor do lance, não sendo devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e, por razões alheias a vontade do arrematante, podendo ser deduzidas as despesas incorridas.

- **DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS:** **(1)** O bem imóvel aqui mencionado está de acordo com as transcrições das matrículas, bem como com o citado no Laudo de Avaliação, sendo vendido em caráter “*Ad Corpus*”, no estado e condições em que se encontra. **(2)** O(s)bem(ns) pode(m) estar **ocupado(s) de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante;** **(3)** O Proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição do “bem”, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação; **(4)** Correrão por conta do arrematante os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro do bem imóvel, despesas referente as regularizações de área e de matrícula, desocupação, e demais necessárias provenientes da arrematação; **(5) O NÃO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO e da comissão da leiloeira no prazo específico estipulado no edital de leilão de até 24 horas do encerramento do leilão, independentemente da homologação judicial, será tido como desistência do lance, implicando a perda do direito de compra/arrematação do lote sendo certo que o bem poderá ser vendido a outros interessados obedecendo a ordem dos melhores lances ofertados no leilão;** **(6)** O arrematante remisso fica sujeito as sanções previstas na legislação em vigor. (Art. 897, 903 § 6º do CPC e Art. 358 do C. Penal,

sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação em vigor) e a Leiloeira poderá emitir título de crédito para a cobrança da comissão; **(7) Poderão ser apresentadas IMPUGNAÇÕES** por quaisquer credores, pela Falida e/ou pelo Ministério Público, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, hipótese em que os autos serão conclusos ao juiz, que, no prazo de 5 (cinco) dias, decidirá sobre as impugnações e, julgando-as improcedentes, ordenará a entrega do bem ao arrematante, respeitadas as condições estabelecidas neste Edital de Leilão (Art. 143 “caput” da LREF); - Impugnações baseadas no valor de venda do bem somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiros para a aquisição do bem, respeitados os termos deste Edital de Leilão, por valor presente superior ao valor de venda, e de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido. Tal Oferta vincula o impugnante ou terceiro ofertante como se arrematantes fossem. A suscitação infundada de vício na alienação pelo impugnante será considerada ato atentatório à dignidade da justiça e sujeitará o suscitante à reparação dos prejuízos causados. (Art. 143 §§ 1º, 2º 4º da Lei 11.101/2005, com as introduções da Lei 14.112 de 2020). No caso de acolhimento pelo MM. Juízo da impugnação baseada no valor da venda e, em sendo homologada será devida a comissão da leiloeira de 5% do valor da arrematação (aprovada pelo MM. Juízo); **(8) O bem será entregue livre de ônus, que ficará por conta da falida, NÃO HAVENDO SUCESSÃO DO ARREMATANTE NAS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA, inclusive as de natureza tributária**, exceto se o arrematante for (I) sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão, **observado o disposto no inciso II e § 1º do art. 141 da LREF**; **(9)** O Juiz poderá autorizar os credores mediante prova do(s) interessado(s), de forma individual ou coletiva, em razão dos custos e no interesse da massa falida, a adquirir ou adjudicar, de imediato, os bens arrecadados, pelo valor da avaliação, atendida a regra de classificação e preferência entre eles, ouvido o Comitê, seu houver (Art. 111 da Lei nº 11.101/2005). Por deliberação tomada nos termos do art. 42 desta Lei, os credores poderão adjudicar os bens alienados na falência ou adquiri-los por meio de constituição de sociedade, de fundo ou de outro veículo de investimento, com a participação, se necessária, dos atuais sócios do devedor ou de terceiros, ou mediante conversão de dívida em capital, nos termos do Art. 145, da Lei n. 11.101/2005 alterada pela Lei nº 14.112/2020. **(10)** Os lanços ofertados são irrevogáveis e irreatáveis, os interessados são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo os lanços ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is) de acordo com a legislação vigente e condições de venda dispostas no site www.lanceja.com.br. **(11)** O auto de arrematação será lavrado após a confirmação dos pagamentos devidos da arrematação e da

comissão da leiloeira. Assinado o auto de arrematação pelo(a) Juiz(a), pela leiloeira e pelo arrematante, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável; **(12)** O arrematante deverá providenciar junto ao MM. Juízo Competente, a carta de arrematação após a quitação dos pagamentos devidos. **(13)** Todas as regras e condições do referido leilão estão disponíveis no Portal www.lanceja.com.br.

Ficam intimados por este Edital, a Falida, seus Representantes, cônjuges, se casados (as) forem, Ministério Público, a Administradora Judicial, as Fazendas Nacional, Estadual e Municipal nas pessoas de seus procuradores, os credores, eventuais ocupantes, arrendatário(s) e/ou possuidores dos bens se houver, Advogados e demais interessados na forma da lei, na hipótese de não serem localizados para intimação pessoal. E para que produza os legais e jurídicos efeitos de direito e chegue ao conhecimento de todos, o presente edital será publicado no portal eletrônico www.lanceja.com.br, nos termos do Art. 887 § 2º, do CPC, e afixado em lugar público e de costume. São Paulo (SP), 01 de dezembro de 2021. DRA MARIA RITA REBELLO PINHO DIAS DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.