

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA FALÊNCIA DE BRASMÉDICA S/A INDÚSTRIAS FARMACÊUTICAS E OUTRO., 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, MM. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA 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 OUTRO - 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 lances captados de forma eletrônica, 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 Público na MODALIDADE ONLINE exclusivamente pelo website [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**, com transmissão ao vivo da disputa, sendo realizado em 03 (três) etapas, 1ª, 2ª e 3ª chamadas: - **A 1ª Chamada** será realizada **no dia 03/05/2022**, com encerramento **a partir das 13h00**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor de 100% (cem por cento) da avaliação homologada e atualizada. Caso não haja licitantes na 1ª chamada, seguirá sem interrupção o leilão, sendo realizada **a 2ª chamada no dia 17/05/2022, com encerramento a partir das 13h00**, admitindo-se lances a partir de 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada. Ainda não havendo licitantes na 2ª chamada, seguirá sem interrupção o leilão, sendo realizada **a 3ª chamada no dia 31/05/2022, a partir das 13h00, admitindo-se lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada**, conforme decisão judicial as folhas 8067/8069. O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial e Rural, nomeada nos autos, Cristiane Borgueti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, Auxiliar da Justiça, com

status ativo, Tel.: (11) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929, e-mail: juridico@lanceja.com.br. Considerar Horário de Brasília/DF.

**- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO:** **(I)** A documentação necessária para participar da 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)** (1) Além da documentação supramencionada, se faz necessário assinar o **Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), com antecedência ao leilão**; e (2) o cadastro prévio no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), como também solicitar a habilitação para o referido leilão; **(III) O cadastramento/habilitação**, implicará na aceitação da integralidade das condições dispostas no Edital de Leilão e regras contidas no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br). O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital, assim como pelos lances realizados com seu login e senha; **(IV)** A Leiloeira e a plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão; **(V)** O Arrematante declara que: **(a)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente, todos os bens levados a leilão aceitando adquiri-los nos termos deste Edital de Leilão cuja venda se concretizará em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra o objeto da arrematação; **(b)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto aos bens objeto da arrematação; **(c)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência dos bens arrematados; **(d)** que o Lance realizado no contexto da Hasta objeto deste Edital tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao Proponente; **(e)** *que o Proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição dos “bens”, antecipadamente ao leilão, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação.*

**- DOS LANÇOS** – 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). **Observação: Os lanços deverão ser ofertados exclusivamente pelo site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), após o deferimento do pedido de habilitação solicitado pelo interessado.**

**DA VISITAÇÃO:** As visitas deverão ser previamente agendadas junto a Leiloeira Oficial através do e-mail [visitacao@lanceja.com.br](mailto:visitacao@lanceja.com.br). Os interessados terão o ônus de examinar o bem, antes da realização da hasta, e inteirar-se de suas condições não se admitindo nenhuma reclamação posterior. 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 o(s) bem(ns), independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara;

**DO BEM:** BEM IMÓVEL – ÁREA REMANESCENTE, localizada na Avenida Miguel Estefno, nº 2.276, Vila Saúde, São Paulo/SP, com área de 5.468 m<sup>2</sup>, não registrada/sem matrícula, conforme observações do Laudo de Avaliação Homologado a seguir: a) Trata-se o imóvel de uma área remanescente que anteriormente fazia parte do imóvel situado na Avenida Miguel Estefano, nº 2.278, indicado como “área ocupada pela indústria” e que, atualmente, está identificada pelo endereço da Avenida Miguel Estefano, nº 2276; b) Ressalta que há uma edificação (Galpão) do imóvel situado à Avenida Miguel Estefno, nº 2.278 que invade o terreno, no entanto, para fins de avaliação, foi considerado apenas o terreno, uma vez que há fissuras estruturais e mal estado de conservação; c) Relata o avaliador que o imóvel pertence ao contribuinte nº 048.087.0072-7 em nome de Frederico Henrique Thiessen; d) ***Relata, ainda, que a área remanescente não possui matrícula aberta***, sabendo-se que o imóvel situado na Av. Miguel Estefno, nº 2.278 pertence a matrícula nº 25.357 do 8º CRI de São Paulo/SP que indica como “Título Anterior” a Transcrição nº 108.528 do 14º CRI de São Paulo/SP na qual cita Transcrições aquisitivas anteriores de números 50.543, 27.169 e 27.171, porém nenhuma dessas transcrições se referem ao imóvel situado na Rua Miguel Estefano, nº 2.276, objeto da avaliação e que segundo consta nos autos os imóveis citados acima, faziam parte de uma gleba de terras de aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup> (fls. 7007/7009), sendo que atualmente há várias ocupações em parte desta área. ***Sendo assim, para fim de desmembramento, será necessária a realização de apuração real de área remanescente, devendo ser levantadas as medidas indicadas no laudo e estudo específico da área, para abertura de nova matrícula, ficando esses levantamentos ao encargo do arrematante;*** e) ***Para fim de avaliação, foi realizado levantamento das delimitações da área, considerando útil apenas o que corresponde ao imóvel da Avenida Miguel Estefno, nº 2.276, dispondo de 5.468 m<sup>2</sup> de área***, sendo tais delimitações realizadas através de Mapeamento Aerofotogramétrico que considerou os limites físicos dos prédios circunvizinhos existentes no perímetro, inclusive, parte desses prédios sendo ocupações. ***Assim, para fim de desmembramento, deverá ser***

**realizada pelo arrematante para apuração do remanescente; f)** Verificou-se, ainda de acordo com os levantamentos, que o imóvel de matrícula nº 7.907 do 8º CRI de São Paulo/SP, pelas dimensões e delimitações apontadas na matrícula, corresponde ao imóvel da Rua César Batista, nº 115, onde há um condomínio residencial e o imóvel situado na Rua César Batista, nº 159, com área correspondente a 2.950 m², indicado como de propriedade de Ercília Aldighieri pertence ao cadastro Municipal de Contribuinte nº 048.087.0048-4, corresponde aos números 153, 153 A, 159, 161, 163, possuindo no cadastro de IPTU o Tipo de Uso de “Residência Coletiva”, inclusive cortiço (mais de uma residência no lote). Assim, desconsiderando o imóvel da Av. Miguel Estefano, nº 2278 adquirido por arrematação, pela empresa Patrimony Administradora de Bens S.A. e área tomada pelas ocupações (Rua César Batista números:153, 153 A, 159, 161, 163, 201, juntamente com a área de aproximadamente 10.000 m² adquirida por Toshigsugu Mizuoti), **as medições totalizaram 5.468 m² de área remanescente;**

**g)** Relata também que parte do que seria integrante do imóvel avaliado, localizado aos fundos do atual imóvel da Avenida Miguel Estefno, nº 2.256, pertence a Dona Ana Maria que, segundo ela, foi celebrado um acordo de empréstimo dos fundos de seu terreno ao Sr. Frederico Henrique Thiessen através de “Instrumento Particular de Declaração” (Capítulo 06 – Anexos do laudo), não sendo de propriedade da empresa falida; **h)** Relata ainda o perito que no ato da visita ao referido imóvel estava ocupado, por um senhor que se apresentou como Francisco, informando ser o responsável pela guarda do imóvel, bem como foi relatado que a ocupação se deu através de usucapião. Não há informação nos autos sobre usucapião; **i)** A região do imóvel é dotada de boa infraestrutura, pavimentação asfáltica, redes de água potável, esgoto, energia elétrica, sistema de telefonia e internet, sistema de saúde, comércio em geral e organização urbanística; **j)** Conforme a Lei nº 16.402 de 2.016 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo) e a Lei nº 16.050 de 2.014 (Plano Diretor Estratégico), o imóvel está localizado em Zona de Centralidade (ZC), voltada à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou subcentros regionais ou de bairros, destinadas, principalmente, aos usos não residenciais, com densidades construtivas e demográfica médias; **k) O imóvel está ocupado**, sendo a desocupação por conta do arrematante; Venda “Ad Corpus” e no estado em que se encontra, toda e qualquer regularização de área e matrícula por conta do arrematante. Avaliação de R\$ 5.616.300,00 (cinco milhões, seiscentos e dezesseis mil e trezentos reais), junho/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 6.027.563,11 (seis milhões, vinte e sete mil, quinhentos e sessenta e três reais e onze centavos), fevereiro/2022 pela Tabela TJ/SP.**

**- DO(S) PAGAMENTO(S) DA ARREMATAÇÃO:** O bem poderá ser vendido 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.

**II - PAGAMENTO A PRAZO:** O interessado em adquirir o bem imóvel em prestações, desde que, prévia e devidamente, cadastrado e habilitado no website ([www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)), poderá apresentar, por escrito (endereço ao e-mail [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br)), proposta de parcelamento do bem nos termos do Art. 895 I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, antecipadamente ao leilão, devendo indicar o índice de correção a ser adotado, sendo o parcelamento garantido por hipoteca do próprio bem, além dos demais requisitos do artigo supracitado. 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 **pelo site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**.

**III – Não havendo manifestação sobre interesse de parcelamento antecipadamente ao leilão, será considerado 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 lanço, 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 o **Laudo de Avaliação homologado**, sendo vendido em caráter “*Ad Corpus*”, no estado e condições em que se encontra, livres de débitos até a data da arrematação, declarando o(s) arrematante(s) que tem pleno conhecimento de suas condições e instalações, assumindo total responsabilidade; **(2)** O bem pode estar ocupado 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)** As providências necessárias para eventual(is) regularização(ões) e retificação(ões)

de área do imóvel, abertura de matrícula, assim como eventual propositura de ação para imissão na posse, averbações e baixas necessárias, custos com demolição bem como a destinação de resíduos, correrão por conta exclusiva do arrematante. Despesas com a transferência do domínio/propriedade como o ITBI / Registro Geral de Imóveis, Imposto Territorial Rural/Urbano entre outros impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel tendo cujo fato gerador se dá a partir da data da arrematação, serão de responsabilidade do arrematante; **(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 o fato comunicado imediatamente ao MM Juízo, podendo o bem ser vendido a outros interessados obedecendo a ordem dos melhores lances ofertados no leilão.** Havendo desistência ou não pagamento da arrematação poderá ser aplicada multa, fixada pelo MM. Juízo. 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, de acordo com Decreto Federal nº 21.981/32 e suas alterações; **(6) 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 juiz, pela leiloeira e pelo arrematante, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretroatável;** **(7) O arrematante deverá providenciar junto ao MM. Juízo Competente, a carta de arrematação, após a quitação dos pagamentos devidos, recolhendo as custas devidas;** **(8) Poderão ser apresentadas impugnações** por quaisquer credores, pelo devedor 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 dos bens ao arrematante, respeitadas as condições estabelecidas neste Edital de Leilão (Art 143 “caput” da LRJF); 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, respeitadas 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 do 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). Eventual proposta apresentada nos autos do processo judicial e, sendo homologada pelo MM. Juízo, será devida a comissão da leiloeira; **(9) 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; (10)** O(a) Juiz(a) poderá autorizar os credores mediante provação 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. **(11)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis, os interessados são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo os lances 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](http://www.lanceja.com.br); **(12)** Não serão aceitos lances ou ofertas por meio de proposta ou petição nos autos do processo da Falência (antes, durante ou após o leilão), ou por qualquer outro modo fora das regras previstas neste Edital. Sendo assim, não sendo ofertado(s) lance(s) nas condições previstas neste edital, *fica a leiloeira autorizada a receber oferta(s) em condições diversas das estipuladas neste edital* **ao término/encerramento da 3ª chamada do leilão**, hipótese em que a melhor proposta ofertada será acolhida pela leiloeira e levada a apreciação do MM. Juízo Competente. Para tanto, o proponente deverá efetuar a caução no importe de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta ofertada, no ato, a vista, através de recolhimento de guia de depósito judicial, em favor dos autos, para assim poder ser levada a apreciação do MM. Juízo Competente, cabendo desta forma a Exma. Juíza avaliar se a proposta é, ou não, conveniente. A Falida, o Administrador Judicial e o representante do Ministério Público apresentarão sua manifestação. Neste caso, o(a) proponente da melhor oferta, se acolhida/homologada, será intimado(a) para que no prazo fixado neste Edital de 24 (vinte e quatro) horas, da homologação, efetue o restante do pagamento em favor dos autos de acordo com a oferta homologada, bem como a comissão da Leiloeira no importe de 5% do valor da proposta ofertada e homologada. A proposta ofertada se aceita, vincula o ofertante como arrematante do bem. No caso de não aceitação da proposta pelo MM. Juízo o proponente, somente neste caso, fará jus ao levantamento do valor caucionado. Não sendo efetuado o depósito do restante da oferta vencedora e homologada, o valor

caucionado não será restituído ao ofertante e a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, que adotará as medidas cabíveis quanto a inadimplência/desistência, informando também as demais propostas ofertadas, imediatamente anteriores para que sejam submetidas à apreciação. O bem poderá ser levado a novo leilão, não sendo permitido a participação do arrematante descumpridor das obrigações competentes, sem prejuízo da possibilidade de aplicação das penalidades cabíveis na legislação em vigor pelo MM. Juízo; **(13)** Todas as regras e condições do referido leilão estão disponíveis no Portal [www.lanceja.com.br](http://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, 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](http://www.lanceja.com.br), nos termos do Art. 887 § 2º, do CPC, e afixado em lugar público e de costume. São Paulo (SP), 21 de fevereiro de 2022. DRA. MARIA RITA REBELLO PINHO DIAS, MM. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.