

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA FALÊNCIA DE ADIC ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS E CONSTRUÇÕES LTDA., PROCESSO Nº 0011888-90.1982.8.26.0100, 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, DO ADMINISTRADOR 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 COMARCA DE SÃO 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 Principal nº 0011888-90.1982.8.26.0100**, da **FALÊNCIA DE ADIC ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS E CONSTRUÇÕES LTDA.** – CNPJ sob nº 61.046.769/0001-35, que foi designada a venda do bem arrecadado, avaliado e homologado nos autos, abaixo descrito, através de alienação judicial, sendo os lances captados de forma eletrônica e presencial simultaneamente regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras aplicáveis ao Direito Privado, em especial da Lei 11.101/2005 (ou “LREF”), com as alterações introduzidas pela Lei 14.112/2020, regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (CPC) e, Normas da Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior de Magistratura do TJ/SP.

DO LEILÃO – O leilão será realizado em três etapas, 1ª, 2ª e 3ª chamadas, na modalidade híbrida online e presencial, simultaneamente, a livre escolha do ofertante e em igualdade de situação, sendo a MODALIDADE ONLINE exclusivamente pelo website www.lanceja.com.br e a MODALIDADE PRESENCIAL no escritório da Leiloeira no Município de Santo André/SP, na Rua Laura, nº 138 – Centro, com transmissão ao vivo da disputa. 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) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929, e-mail: juridico@lanceja.com.br. Serão considerados o horário de Brasília-DF.

- **A 1ª CHAMADA**, será realizada a partir das 14h30h do dia 23/08/2022 para a recepção de lances online, **ENCERRANDO-SE no dia 01/09/2022 a partir das 14h30** de forma online concomitante com a forma presencial, oportunidade em que o bem imóvel será vendido pelo valor de 100% (cem por cento) da avaliação 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 14h31min., do próprio dia 01/09/2022 para a recepção de lances online **ENCERRANDO-SE NO DIA 15/09/2022 a partir das 14h30, 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 14h31min., do próprio dia 15/09/2022 para a recepção de lances online **ENCERRANDO-SE NO DIA 29/09/2022 a partir das 14h30, de forma online concomitantemente com a forma presencial, onde serão aceitos lances pelo critério da melhor oferta, 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 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 para o usuário da ferramenta online o envio do “termo de adesão”, com firma reconhecida (via correios) e/ou assinatura com certificado digital (por e-mail), com antecedência ao leilão, e (2) o cadastro prévio no site **www.lanceja.com.br**, como também solicitar a habilitação para o referido leilão; **(III) O cadastramento**, implicará na aceitação da integralidade das condições dispostas no Edital de Leilão e regras contidas no site **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** 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 no estado e condições em que se encontram, 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”, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação.

- **DOS LANÇOS** – Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, os participantes e/ou usuários são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is).

- **DO BEM: Será levado a leilão o LOTE ÚNICO a saber: - ÁREA REMANESCENTE de 120.292 m² (12.0292 há), da Gleba de terras com Área total de 1.348.351,00 m² (134.8351 há), situada no Bairro de Cataguá, perímetro urbano do Município de Taubaté/SP, pertencente à Matrícula nº 103.082 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, e conforme transcrição a seguir descrita:** GLEBA DE TERRA situada no bairro do Cataguá, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto “E” da descrição da gleba 1, percorrendo a linha quebrada no ponto “E” ao ponto “D”; do ponto “D” deflete à esquerda, confrontando à direita com a propriedade de Maria Eulália Monteiro Guisard e percorre em linha sinuosa toda a divisa Oeste do Sistema de Recreio “X” até atingir o ponto “F”; neste ponto segue em linha curva, confrontando à direita com propriedade de Maria Eulália Monteiro Guisard e percorrendo sucessivamente as seguintes referências: linha de divisa Oeste da quadra 36, linha de divisa Leste do Sistema de Recreio XIV, linha de divisa Leste da quadra 83 até atingir a Estrada Municipal que vai à Baracéia no ponto “I”; deflete à esquerda e segue por esta estrada até atingir o piquete “K”; deste piquete “K” deflete à esquerda e segue em linha quebrada, confrontando à direita com Sebastião Costa ou sucessores, em linha quebrada sucessivamente as seguintes referências: segue pela divisa Norte do lote 17 da quadra 79, cruza a Rua 28 e segue pelos alinhamentos de frente dos lotes 14, 13 e 12 da quadra 68, continua pela linha que divide os lotes 11 e 12 dessa mesma quadra, cruza a Rua 30, segue pela divisa Norte do lote 14 da quadra 69, contorna esta quadra pelas linhas de divisa dos fundos de seus lotes 14 e 1 em ordem decrescente, segue pela divisa Leste do lote 1, ainda da quadra 69, contorna esta quadra pelas linhas de divisa dos fundos dos lotes 1 a 8 da quadra 69, cruza a Rua 32 e contorna pelas linhas de divisas dos fundos dos lotes 1 a 8 da quadra 73 e parcialmente do lote 9; deflete à esquerda em trecho reto sucessivamente, cruza o Sistema de Recreio XXVI a divisa Norte do lote 7 da quadra 76, cruza a Rua 32 e continua pela linha de divisa dos lotes 12 e 13 da quadra 75 até atingir o ponto N; no ponto N a linha perimétrica deflete à esquerda em linha sinuosa, confrontando à direita com a área de propriedade de Maria Eulália Monteiro Guisard ou sucessores, segue sucessivamente pelas linhas de fundo dos lotes 12 a 4, em ordem decrescente da quadra 75, segue pela divisa Leste do Sistema de Recreio XXIII e pelas linhas de fundo dos lotes 2 a 9 da quadra 52, divisa Leste do Sistema de Recreio XVII, linha de divisa dos fundos dos lotes 1 e 2 da quadra 51, divisa Norte do Sistema de Recreio XVIII, linhas de divisa de

fundo dos lotes 1 a 11 da quadra 50, pela divisa Leste do lote 12 da mesma quadra, cruza a Rua 21, segue pela divisa Leste do lote 15 da quadra 39 e percorre a divisa Sul do Sistema de Recreio VII, até atingir a Estrada de Taubaté a São Luiz do Paraitinga no ponto H; deste ponto deflete à esquerda e percorre essa estrada até atingir o ponto "E", fechando uma área total de 1.348.351,00 m². **Proprietária: ADIC - Administradora de Imóveis e Construções Ltda**, já qualificada. Registro Anterior: M-4.591, feita em 19 de abril de 1977 neste Registro Imobiliário. **Ônus e Observações Constantes na r. Matrícula. Av. 01** – Para constar HIPOTECA em favor da Caixa Econômica do Estado de São Paulo/SP - CEESP, inscrita no CGC/MF sob nº 43.073.394/0001; **Av. 02** – Para constar ARRECADANÇA deste imóvel pelo Juízo da 5ª Vara Cível de São Paulo/SP, dos autos da Ação de Falência de Adic Administradora de Imóveis e Construções Ltda., já qualificada, processo nº 583.00.1982.01888-7, antigos nºs 000.82.011888-9 ou 2000/82. (0011888-90.1982.8.26.0100 Atual). **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado:** **a)** RELATA O PERITO QUE EMBORA A GLEBA DE TERRAS AVALIADA POSSUA EM SUA MATRÍCULA A ÁREA TOTAL DE 1.348.351,00 M² (134.8351 HÁ), FOI CONSIDERADO PARA FIM DE AVALIAÇÃO, A ÁREA REMANESCENTE QUE PERFAZ 120.292,00 M² (12.0292 HECTARES); **b)** Relata também todos os meios utilizados para constatação da área. Aduz que, depois de vários requerimentos junto a Prefeitura e Cartório de Registro de Imóveis local todos com respostas infrutíferas, conseguiu o contato do Sr. Júlio, ex-proprietário de uma área, próximo ao imóvel avaliado, que se dispôs a ajudá-lo com algumas informações para que pudesse localizar a gleba objeto de construção. Informou que, além desse contato, conversou, por telefone, com a Sra. Samni que trabalha no Cartório de Imóveis de Taubaté e foi informado que o cartório não possui planta de Glebas da região, nem geo-referência, mas que tinha conhecimento da existência de algumas matrículas e processos de Usucapião registrados ou em curso no possível perímetro da Gleba avaliada, contudo sem apresentar tais registros. Assim, com base nas informações de localização da área objeto da Matrícula nº 4.590, bem como nas informações contidas na Matrícula nº 103.082, realizou novos levantamentos, em que, por estimativa, delimitou-se a área territorial do imóvel avaliado; **c)** Constata o avaliador a existência de algumas ocupações na área. Inclusive, em vistoria no local, conversou com o Sr. Valdir, que possui um imóvel de aproximadamente 12.000 m², margeando a Gleba avaliada que reforçou a existência de ocupações na área e ainda foi possível ratificar a localização do imóvel avaliado; **d)** Por fim, relata que, com a conclusão dos levantamentos em vistoria, solicitou, por meio de relatório, ao Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté que se manifestasse oficialmente nos autos sobre a existência de Matrículas e processos de Usucapião referente ao perímetro do imóvel avaliado, a fim de viabilizar o abatimento dessas áreas do total da região avaliada. Com a manifestação positiva do Cartório, apontando os processos de Usucapião (área territorial total de 94,5671 há), bem como das Matrículas (área territorial total de 28,2349 há), **o avaliador observou a permanência de área remanescente, descontando as áreas totais das Matrículas e processos de Usucapião mencionados a saber:** - Nomenclatura Cartório - 557/2005 - 4ª Vara Cível:

Processo nº 625.01.2005.008437-0 - Área: 13,2431 há e Processo nº 1020993-25.2017.8.26.0625 - Área: 5,5375 ha.; Nomenclatura Cartório - 147/2006 - 2ª Vara Cível: Processo nº 0002690-63.2006.8.26.0625 - Julgado extinto; Processo nº 0007804 80.2006.8.26.0625 - Não pertencente ao perímetro do imóvel avaliando; Nomenclatura Cartório - 60/2010, da E. 2ª Vara Cível: Área: 10,6 há; Nomenclatura Cartório - 657/2013, da E. 4ª Vara Cível - em curso - Área: 7,5503 há; Processo nº 1017138-67.2019.8.26.0625 Área: 10,00 há; Nomenclatura Cartório - 263/2011, da E. 1ª Vara Cível - Processo nº 0005677-96.2011.8.26.0625 - Em curso - Área: 3,7152 há; Nomenclatura Cartório - 943/2013, da E. 4ª Vara Cível: - Processo nº 0019489-40.2013.8.26.0625 - Julgado extinto; Processo nº 1008216-13.2014, da E. 1ª Vara Cível - Área: 2,20 há; Nomenclatura Cartório - 843/2011, da E. 3ª Vara Cível. Processo nº 0018044-55.2011.8.26.0625 - Julgado improcedente e está em curso de apelação - Área: 41,73 há; Matrícula nº 123.277 - Área: 4,0051 ha.; Matrícula nº 123.288 - Área: 4,3037 ha.; Matrícula nº 131.595 - Área: 4,7 há; Matrícula nº 146.373 - Área: 8,00 ha.; Matrícula nº 155.733 - Área: 7,23 ha.; - Área territorial total das matrículas indicadas pelo Cartório: 28,2349 ha.; Área territorial total dos processos de Usucapião indicados pelo Cartório - 94,5671 ha.; Área remanescente do imóvel avaliando - 12,0292 ha. Após análise das áreas ocupadas sejam possuidoras de matrículas ou de processos e Usucapião, observou-se a permanência de área remanescente equivalente a aproximadamente 9% do total da área territorial do imóvel avaliando. Cabe informar que esse laudo apresentará o valor de mercado da área remanescente já descontadas as áreas totais das matrículas e processos de Usucapião acima mencionados; **e)** Destaca que não foi possível indicar as delimitações dessa área devido sua complexidade, considerando-se apenas a área territorial, sendo as indicações na matrícula imprecisas o que demandou confrontações por coordenadas geográficas e referências aproximadas. Ressalta também, a importância do Arrematante em regularizar tal delimitação, tendo em vista a possibilidade de, futuramente, haver ônus referente ao Geo-referenciamento, apuração de remanescente, cadastro/atualização no INCRA, Prefeitura, atualização ou abertura de nova Matrícula, ficando assim **por conta e risco exclusivo do Arrematante a regularização da propriedade**; **f)** Informa que em relação aos processos extintos, não foi possível coleta de informações sobre áreas territoriais; **g)** A Gleba de terras está localizada no Bairro de Catagá, cujo perímetro às margens da Rodovia Oswaldo Cruz, junção com a Rodovia Carvalho Pinto, percorrendo distância de aproximadamente 1.700 metros, sentido Ubatuba/SP e Estrada Antônio de Angelis/Rua do Boracéia, Taubaté/SP; **h)** A região conta com redes de energia elétrica, água potável, internet e transporte público. O imóvel fica a aproximadamente 8,5 km do Centro de Taubaté e a 11 km do Shopping Via Vale Garden; **i)** De acordo com o Plano Diretor (Lei Complementar nº 412/17) o mapa de Zoneamento do Município de Taubaté demonstra que o imóvel está inserido em Macrozona Rural. **Observações constantes as fls. 16220/16227 - petição do Síndico manifestando-se a respeito do andamento das ações de usucapião e penhoras diversas em face da “Massa Falida”**. Sendo assim, segue abaixo para ciência dos interessados a relação dos processos mencionados e seus respectivos

autores: USUCAPIÃO: Maria Aparecida Vaz Ferreira - Processo nº 1018792-26.2018.8.26.0625; Wanda do Carmo Paz Magdalena – Processo nº 4002567-50.2013.8.26.0625; Aderbal Pereira dos Santos – Processo nº 4002353.59.2013.8.26.0625; Marco Antônio Zanin Marcon – Processo nº 4002153-52.2013.8.26.0625; Cleiciane Rocha de Jesus Processo nº 4001985-50.2013.8.26.0625; Maria do Socorro da Silva – Processo nº 0022087-11.2006.8.26.0625; Cesar Alexandre Ortiz - Processo nº 0020832-81.2007.8.26.0625; Adriana Valério Evangelista - Processo nº 0015218-71.2002.8.26.0625; Teresinha Francisca Dantas - Processo nº 0007527-59.2009.8.26.0625; Deliane de Oliveira - Processo nº 0000174-12.2002.8.26.0625; Aurizete Nogueira Gomes - Processo nº 1011503-13.2016.8.26.0625; José Dirceu dos Santos - Processo nº 1010565-42.2021.8.26.0625; Josiane de Fátima Domiciano Santos - Processo nº 1011848-47.2014.8.26.0625; Maria José Ribeiro - Processo nº 0194319-81.2008.8.26.0100; Marcos Paulo Inácio - Processo nº 0005677-96.2011.8.26.0625; Marcelino Oscar Pereira - Processo nº 0007804.80.2006.8.26.0625; Nelson Faria - Processo nº 0018044-55.2011.8.26.0625; Edno José Pires dos Santos - Processo nº 1020993-25.2017.8.26.0625; Luciane Ribeiro Paula Vaz - Processo nº 1017138-67.2019.8.26.0625; Lea Benvinda Domingues de Almeida – Processo nº 0002368-48.2003.8.26.0625. **PENHORAS (Ações de Execuções) “não” averbadas na matrícula 103.082 do CRI de Taubaté/SP, apontadas de forma geral nos autos do processo da Falência** a saber: - PROCESSOS nºs: 0521390-30.2006.8.26.0625; 0037100-21.2004.8.26.0625; 0513502-05.2009.8.26.0625; 0023380-89.2001.8.26.0625; 0513428-48.2009.8.26.0625; 0513662-30.2009.8.26.0625; 0503514-18.2013.8.26.0625; 0037010-13.2004.8.26.0625; 0037069-98.2004.8.26.0625; 0521462-17.2006.8.26.0625; 0513468-30.2009.8.26.0625; 0521572-16.2006.8.26.0625; 0513564-45.2009.8.26.0625; 0521524-57.2006.8.26.0625; 0513612-04.2009.8.26.0625; 0513400-80.2009.8.26.0625; 0513512-49.2009.8.26.0625; 0513656-23.2009.8.26.0625; 0513587-88.2009.8.26.0625; 0513611-19.2009.8.26.0625; 0513695-20.2009.8.26.0625; 0513693-50.2009.8.26.0625; 0513613-86.2009.8.26.0625; 0513599-05.2009.8.26.0625; 0513593-95.2009.8.26.0625; 0513571-37.2009.8.26.0625; 0513559-23.2009.8.26.0625; 0513537-62.2009.8.26.0625; 0513509-94.2009.8.26.0625; 0513487-36.2009.8.26.0625; 0513459-68.2009.8.26.0625; 0513443-17.2009.8.26.0625; 0513441-47.2009.8.26.0625; 0513408-57.2009.8.26.0625; 0513390-36.2009.8.26.0625; 0513480-44.2009.8.26.0625; 0513568-82.2009.8.26.0625; 0513482-14.2009.8.26.0625; 0513462-23.2009.8.26.0625; 0513430-18.2009.8.26.0625; 05134508-12.2009.8.26.0625; 0521384-23.2006.8.26.0625; 0513616-41.2009.8.26.0625; 0521386-90.2006.8.26.0625; 0513422-41.2009.8.26.0625; 0513412-94.2009.8.26.0625; 0513384-29.2009.8.26.0625; 0513392-06.2009.8.26.0625; 0513466-60.2009.8.26.0625; 0513520-26.2009.8.26.0625; 0513574-89.2009.8.26.0625; 0504248-66.2013.8.26.0625; 0513651-98.2009.8.26.0625; 0513503-87.2009.8.26.0625; 0513691-80.2009.8.26.0625; 0513427-63.2009.8.26.0625; 0513457-98.2009.8.26.0625; 0513517-71.2009.8.26.0625;

0513609-49.2009.8.26.0625; 0513479-59.2009.8.26.0625; 0000539-67.1982.8.26.0625; 0504250-36.2013.8.26.0625; 0514234-83.2009.8.26.0625; 0023295-06.2001.8.26.0625; 0503512-48.2013.8.26.0625; 0514234-83.2009.8.26.0625; 0521380-83.2006.8.26.0625; 0521615-50.2006.8.26.0625; 0000095-29.1985.8.26.0625; 0000355-09.1985.8.26.0625; 0510065-24.2007.8.26.0625; 0000391-80.1987.8.26.0625; 0513397-28.2009.8.26.0625; 0521366-02.2006.8.26.0625; 0521374-76.2006.8.26.0625; 0521364-32.2006.8.26.0625; 0521486-45.2006.8.26.0625; 0413506-42.2009.8.26.0625; 0521430-12.2006.8.26.0625; 0513426-78.2009.8.26.0625; 0521602-51.2006.8.26.0625; 0521562-69.2006.8.26.0625; 0006436-60.2011.8.26.0625; 0513475-22.2009.8.26.0625. Imóvel vendido “Ad Corpus” e no estado e condições em que se encontra. Avaliação de R\$ 388.000,00 (trezentos e oitenta e oito mil reais), janeiro/2022. **AVALIAÇÃO TOTAL ATUALIZADA DE R\$ 407.249,06 (quatrocentos e sete mil, duzentos e quarenta e nove reais e seis centavos), junho/2022.** Atualização pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DA VISITAÇÃO:** Os interessados terão o ônus de examinar o(s) bem(ns), antes da realização do leilão, e inteirar-se de suas condições, não se admitindo nenhuma reclamação posterior. As visitas deverão ser previamente agendadas junto a leiloeira oficial através do e-mail visitacao@lanceja.com.br.

- **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.**

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES):** Os bens poderão ser vendidos à vista ou parcelados. **PAGAMENTO À VISTA:** O arrematante terá o **prazo de 24 horas** após o encerramento do leilão, para realizar o depósito judicial da arrematação, através de recolhimento de guia judicial em favor dos autos. **PAGAMENTO A PRAZO:** O interessado em adquirir o(s) bem(ns) em prestações, desde que, prévia e devidamente, cadastrado e habilitado no website (www.lanceja.com.br), deverá apresentar, por escrito anteriormente ao leilão (endereçado ao e-mail juridico@lanceja.com.br), proposta de parcelamento do bem nos termos do Art. 895 I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, inclusive indicando na proposta de pagamento parcelado, o índice de correção a ser adotado, servindo o próprio imóvel como garantia do parcelamento além dos demais requisitos do artigo supracitado. 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 arrematante terá o **prazo de até 24 horas** após o encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente a arrematação.

III - Não havendo manifestação sobre 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 PAGAMENTO À VISTA.

V – PAGAMENTO DA 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 a transcrição da matrícula, bem como com o citado no Laudo de Avaliação homologado, sendo vendidos em caráter “*Ad Corpus*”, no estado e condição 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, se houver e demais necessárias provenientes da arrematação; **(5) O NÃO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO 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. (Arts. 897, 903, § 6º, do CPC e Art. 358 do C. Penal, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação em vigor), além de multa facultada pelo MM. Juízo 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 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. **(10)** Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, 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)** Não serão aceitos lanços 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, se negativa, 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 ao MM. Juízo 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)** O arrematante deverá providenciar junto ao MM. Juízo Competente, a carta de arrematação após a quitação dos pagamentos devidos. **(14)** Todas as regras e condições do referido leilão estão disponíveis no Portal www.lanceja.com.br.

Ficam intimados por este Edital, a Falida de ADIC ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS E CONSTRUÇÕES LTDA., 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 do bem, 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), 07 de julho de 2022. DRA. MARIA RITA REBELLO PINHO DIAS IVO ROVERI NETO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO DE SÃO PAULO.