

3362/8

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA FALÊNCIA DE TÊXTIL ITAPIRA LTDA., PROCESSO Nº 0002903-66.2003.8.26.0272 DOS BENS ARRECADADOS E AVALIADOS, 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 VANESSA APARECIDA BUENO, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPIRA, 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 físico nº 0002903-66.2003.8.26.0272, da FALÊNCIA DE TÊXTIL ITAPIRA LTDA., CNPJ sob nº 49.913.502/0001-00 e, que foi designada a venda dos **bens imóveis** arrecadado nos autos, abaixo descritos, *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 de Direito Privado, em especial da Lei 11.101/2005 (ou "LRF"), 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 ELETRÔNICO**, através do website [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), sendo realizada em 03 (três) etapas, 1ª, 2ª e 3ª chamadas, conduzido pela Leiloeira Oficial, 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](mailto:juridico@lanceja.com.br). Considerar Horário de Brasília/DF.

- **A 1ª CHAMADA**, será realizada a partir das 13h00 do dia 18/04/2023 para a recepção de lances online, **ENCERRANDO-SE no dia 24/04/2023 a partir das 13h00** de forma online pelo site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), 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 13h00 min., do próprio dia 24/04/2023 para a recepção de lances online **ENCERRANDO-SE NO DIA 10/05/2023 a partir**

3363/8

das 13h00, de forma online pelo site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), 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 13h00min., do próprio dia 10/05/2023 para a recepção de lances online **ENCERRANDO-SE NO DIA 25/05/2023 a partir das 13h00, de forma online pelo site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), 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 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) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado(a) deverá se cadastrar na plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) enviar os documentos necessários, após com seu login e senha, deverá assinar o Termo disponibilizado no site e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação. Deverá ser preenchido todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (II) 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; (III) 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.

**DAS CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES:** (I) Os "imóveis" serão alienados "AD CORPUS", no estado em que se encontram; (II) - Os interessados terão o ônus de examinar os imóveis antes da realização da hasta, 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](mailto: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 lances 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(s) bem(ns) levado(s) a leilão, aceitando adquiri-lo(s) nos termos deste Edital de Leilão, cuja(s) venda(s) se concretizará(ão) em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra(m), objeto(s) da(s) arrematação(ões); (b) *assume todos os riscos, custos, emolumentos e tributos referentes à regularização e transferência da(s) propriedade(s)*; (c) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao(s) bem(ns) objeto(s) da(s) arrematação(ões); (d) que o(s) Lance(s) realizado(s) no contexto da Hasta objeto(s) deste Edital têm caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao(s) Proponente(s); (e) que o(s) Proponente(s) assume(m) a(s) obrigação(ões) de proceder(em) as diligências, constatações e conferências que julgar(em) necessárias quanto à aquisição do(s) "bem(ns)", nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao(s) objeto(s) da(s) arrematação(ões), seja a que título for. (V) (a) **As despesas com transferência do domínio/propriedade (ITBI/ registro no RGI), Imposto Territorial Rural/Urbano ou outros impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o(s) imóvel(s) com fato gerador a partir da data da arrematação, são de responsabilidade do(s) arrematante(s); (b) Ficará por conta exclusiva do Arrematante quaisquer regularizações de área, matrícula, apuração de área defasada quando o caso, entre outras que se façam necessárias para a regularização e transferência dos imóveis objetos deste leilão.**

- **DOS BENS: SERÃO LEVADOS A LEILÃO OS BENS ABAIXO RELACIONADOS**, a saber:

**LOTE 01 - IMÓVEL INDUSTRIAL – possuindo Área total de 3.389,63 m<sup>2</sup> (metros quadrados) e área construída de 2.822,83 m<sup>2</sup> (metros quadrados) não averbada, situado no Bairro de Santa Cruz, perímetro urbano do Município de Itapira/SP, pertencente a Matrícula nº 1.895 e a Transcrição nº 15.059, localizada conforme detalha o Perito Avaliador na Rua Oswaldo Cruz, nº 188 e Rua Visconde de Ouro Preto, nº 151, Itapira/SP, e de acordo com as transcrições que seguem:- MATRÍCULA Nº 1.895: Um lote de terreno, situado nesta Cidade, no local denominado Jardim Olívia, contendo a área superficial de 213,00 metros quadrados, fazendo frente para a Rua Visconde do Rio Preto, medindo 8,60 metros: fundos com Alcides Paganini, medindo 8,86 metros: de um lado, medindo 24,95 metros e divide com Antônio Moisés Sobrinho e de outro lado, medindo também 24,95 metros, divide com Vicente Storari, cadastrado na Prefeitura Municipal de Itapira, sob o código: 06.32.04. Proprietário: João Rios, casado sob regime de comunhão de bens com Aparecida de Jesus Rios, portadores do CIC nº 328.314.718-34. Transcrição**

Aquisitiva nº 14.835, fls. 263 do livro 3-S. Nota: No terreno supra descrito foi edificado pelo proprietário João Rios, uma casa de morada, com a área edificada de 36,00 metros quadrados, conforme consta da citada transcrição nº 14.835.

**Ônus/Observações constantes na Matrícula:** **Av. 01** – Para constar que o nome correto da via pública onde se situa o imóvel supra descrito é Visconde de Ouro Preto e não Visconde de Rio Preto, como ficou consignada na transcrição nº 14.835 e na matrícula supra, conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Itapira, em 29 de agosto de 1977; **R. 02** – Para constar que, por Escritura Pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato de Itapira, livro nº 122, fls. 210, João Rios e sua mulher Aparecida de Jesus Rios, já qualificados, alienaram o imóvel por venda à Textil Itapira Ltda., já qualificada; **Av. 03** – Para constar que, em cumprimento aos termos do Mandando de Averbação expedido em 27 de junho de 2013 da 1ª Vara Cível de Itapira, nos autos da ação de Pedido de Falência nº 0002903-66.2003.8.26.0272 – ordem nº 1067/2003 movida pela Rhodia – Ster Fibras e Resinas Ltda. em face de Têxtil Itapira Ltda., o imóvel objeto dessa Matrícula foi **ARRECADADO** em favor da Massa. **TRANSCRIÇÃO Nº 15.059** – efetivada em 19 de outubro de 1966, referente a Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 17 de outubro de 1996, nas notas do 2º Tabelião Gustavo Prestes Law, desta Comarca, no Livro nº 96, fls. 167/168, figurando como adquirente Fiação Itapira Limitada, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, representada pelos únicos sócios Antônio Moisés Sobrinho e Cecília Aparecida Elias Moisés, sociedade com contrato social arquivado na Junta Comercial deste Estado, sob nº 361.362 e como transmitentes Antônio Moisés Sobrinho e sua mulher Cecília Aparecida Elias Moisés, casados, e tendo como objeto: Um terreno, situado nesta Cidade, à rua Visconde de Ouro Preto, medindo a área superficial de 2.773 m² (dois mil, setecentos e setenta e três), dividindo de um lado com João Pagni, de outro lado e pelos fundos com o mesmo Mauro Ferreira Cintra, contendo duas casas de morada, uma sob nº 137, construída de tijolos e coberta de telhas, com cinco cômodos e um corredor e outra de nº 147, de tijolos e telhas, com cinco cômodos ladrilhados e um corredor. Certifica mais e finalmente que à margem da transcrição supra mencionada verificou constar a averbação do teor seguinte: Nº 01) Certifico que, por instrumento particular de alteração contratual celebrado em 08/12/1969, pelos sócios da Fiação Itapira Ltda., a sociedade teve a sua denominação alterada para Têxtil Itapira Limitada, e se destinará a fiação, tecelagem, tinturaria, estamparia, engomagem de fibras vegetais e sintéticas; conforme se verifica do requerimento de parte interessada com firma reconhecida, datado de 20/03/1995 e do instrumento particular que foi registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 19/05/1970, sob nº 524.985.

Transcrição Anterior nº 13.010, fls. 226/7 do livro 3-R. **OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** a) Inicialmente, relata o avaliador que utilizou como referência a informação de que o imóvel estaria situado à Rua Oswaldo Cruz, nº 172 e à Rua Visconde de Ouro Preto, Município de Itapira, pertencente a Matrícula nº 3.922 do CRI de Itapira. No entanto, em diligência ao



local, verificou divergência nessa localização que, segundo o cadastro nº 04.20.49 da Prefeitura de Itapira, refere-se a uma residência não contígua ao imóvel da falida em que consta Cristiane Zacchi como proprietária. Fato concreto é que junto ao CRI de Itapira averiguou que o imóvel avaliando pertence a Matrícula nº 1.895 e a Transcrição nº 15.059, bem como aos seguintes cadastros municipais em nome da Massa Falida: nº 04.20.001.000/Contribuinte nº 000005620 e nº 04.20.050.000/Contribuinte nº 000066888; b) Relata que o imóvel avaliado está localizado na Rua Oswaldo Cruz, nº 188 e na Rua Visconde de Ouro Preto, nº 151, no Bairro de Santa Cruz; c) Esclarece que os cadastros municipais, bem como a delimitação do imóvel constam na representação da planta de loteamento atual fornecida pela Prefeitura de Itapira; d) Relata o perito que a área territorial total de 2.986 m<sup>2</sup> referente à matrícula nº 1.895 e à Transcrição nº 15.059 indicou defasagem de área territorial de 403,63 m<sup>2</sup> quando comparada com a área apresentada no cadastro municipal. Assim, para fim de avaliação e diante da ausência de documentação satisfatória sobre a identificação do imóvel, utilizou-se como referência as informações constantes no cadastro Municipal da Prefeitura que convergem com as medições realizadas na perícia e ressalta que, para fins de regularização e/ou transferência de propriedade, recomenda-se utilizar como parâmetro o cadastro municipal juntamente com a matrícula e a transcrição. **Ficará por conta exclusiva do Arrematante quaisquer regularizações de área, matrícula, apuração de área defasada, entre outras que se façam necessárias para a regularização do imóvel e transferência do referido bem;** e) Constatou que, no momento da vistoria, não havia energia elétrica no prédio e que o imóvel estava desocupado, com sinais de tentativa de arrombamento identificados por janelas quebradas, fechadura da porta principal quebrada, porém trancado; f) Observou também que o imóvel necessita de reparos significativos, havendo alguns locais com infiltração de água, trincas nas paredes e desgaste acentuado na laje de uma das salas. Além disso, também constatou que nos prédios de área fabril, há infiltração de água, desgaste nas paredes, telhas quebradas e forro bastante danificado no galpão maior. No aspecto geral, constatou ausência de portas, fiação elétrica, acessórios dos banheiros faltando ou quebrados, piso danificado, revestimentos de paredes se soltando e necessidade de limpeza profunda no local; g) De acordo com a Lei nº 3.995 de 26 de outubro de 2006 e a versão consolidada em conformidade com a Lei Complementar nº 5.366/2015, o imóvel avaliando está localizado em Macrozona de uso predominantemente urbano (MZU1), subdividida em Zona Residencial "B". Relata que, nos termos das regras de ocupação, uso e parcelamento do solo, nessa Zona é permitida construção de edificações tipo "R1" (casa de dois pavimentos ou de até 8 metros de altura) e "R2" (Prédios de apartamento). Ressalta que, para os casos "R2", o gabarito máximo de altura é a soma da largura da via com o recuo da edificação no terreno. Ainda, esclarece que, de acordo com essas



regras, é permitido o uso das edificações para fins comerciais e de serviços. Venda "**Ad Corpus**" e no estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 2.625.835,76 (dois milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, oitocentos e trinta e cinco reais e setenta e seis centavos), para abril/2022. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 2.689.744,79 (dois milhões, seiscentos e oitenta e nove mil, setecentos e quarenta e quatro reais e setenta e nove centavos), janeiro/2023.**

**LOTE 02 - IMÓVEL, possuindo Área total de 6.705,00 m<sup>2</sup> (metros quadrados), situado no perímetro urbano do Município de Jaguariúna/SP, conforme relato do perito avaliador, localizado na Rua Itália, nº 591, pertencente a Matrícula nº 3.952 do CRI de Mogi Mirim/SP, possuindo área construída não averbada na matrícula, conforme transcrição a seguir descrita:** Uma gleba de terras com a área de 6.705,00 metros quadrados ou 0,67,05 has. situada no imóvel denominado Recanto Junemara, desmembrada da Fazenda Santa Cruz, na Cidade de Jaguariúna, contendo casa residencial, piscina, aparelho telefônico e outras benfeitorias, medindo 103,65 ms. de frente para a Rua 3, do Jardim Santa Cruz 90,00 ms. nos fundos, onde confronta com o Rio Jaguari, de um lado mede 72,50 ms. e confronta com a Gleba n. 4 e de outro lado mede 65,90 ms. e confronta com a gleba 06. Cadastro nº 10.43.1.8. Proprietário: Fernando Sammartino e s/mr. Maria de Lourdes Sammartino, casados sob o regime de comunhão universal de bens, CIC nº 013.847.168-15. **Título Aquisitivo:** Transcrito sob nº 59.882, fls. 204, L.3-BE, neste cartório. **Ônus/Observações constantes na Matrícula: R. 01** – Para constar que, por Escritura de Venda e Compra, Fernando Sammartino, já qualificado, e s/mr. Maria de Lourdes Sammartino, já qualificada, vendeu o imóvel à empresa Textil Itapira Ltda., já qualificada. **Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado:** a) Relata o avaliador que o imóvel está localizado na Rua Itália, nº 591, Jaguariúna/SP; b) Ressalta que os bens móveis existentes no local não foram considerados nesse laudo; c) Ressalta também que, de acordo com o cadastro fiscal, esse imóvel possui área construída de 478,95 m<sup>2</sup> não averbada na matrícula, ficando por conta exclusiva do Arrematante quaisquer regularizações de área, matrícula, entre outras que se façam necessárias; d) *O imóvel avaliando é constituído pelas seguintes benfeitorias: 1. Residência para caseiro, 2. Galpão, 3. Residência principal, 4. Quiosque, 5. Piscina, 6. Casa de máquinas. As edificações são do tipo Padrão Econômico, com paredes de tijolo maciço, ausência de lajes, cobertura por telhados com telhas dos tipos Romana e Paulistinha, forros de lambril e piso de caquinho cerâmico. Verificou-se ainda, que a casa do caseiro está em mau estado de conservação, necessitando de reparos importantes, ficando todo e qualquer reparo e regularização por conta do adquirente;* e) Relata o avaliador que, aos fundos do imóvel, está localizado o Rio Jaguari; f) Relata que, em consulta ao CRI de Mogi Guaçu, não há microfilmagem que indique esse terreno e, de acordo com os registros de loteamentos na Prefeitura, esse



3368  
8

terreno não está demarcado em mapa e o cadastro nº 10.43.1.8 indicado na matrícula não existe. Constando que o **cadastro correto do imóvel registrado em nome de Têxtil Itapira Ltda. é o nº 01.0004.0389.001** e o endereço cadastrado junto a Prefeitura localiza-se na Rua Itália, nº 501-625; g) A região é dotada de boa infraestrutura, pavimentação asfáltica, redes de água potável, energia elétrica, sistema de telefonia e internet, comércio em geral, transporte público e boa organização urbanística. O imóvel está localizado a aproximadamente 400 metros do Hospital Municipal de Jaguariúna, a aproximadamente 1,5 Km da Prefeitura Municipal de Jaguariúna; h) De acordo com a Lei Complementar nº 97 de 20 de dezembro de 2004, o imóvel está situado em área urbana (AU) e Zona Predominantemente Residencial (ZPR), caracterizada pela predominância de residências unifamiliares e suas construções acessórias, isoladas ou geminadas, médias e de baixa densidade. Esclarece que, na região, de acordo com as regras de parcelamento, ocupação e uso do solo, é permitido construções residenciais horizontais ou verticais de até 12 andares a depender dos cálculos de recuo e largura das vias, desenvolvidos em projeto, sendo também permitido o uso para fins comerciais e de serviços, não sendo permitido uso para fins industriais. **Observação: O bem pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra. Ficará por conta exclusiva do Arrematante quaisquer regularizações de área, matrícula, entre outras que se façam necessárias para a regularização do imóvel e transferência do referido bem.** Avaliação de R\$ 2.350.810,00 (dois milhões, trezentos e cinquenta mil e oitocentos e dez reais), para julho/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 2.639.001,04 (dois milhões, seiscentos e trinta e nove mil, um real e quatro centavos), janeiro/2023.**

**- 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) em prestações, desde que, prévia e devidamente, cadastrado e habilitado no website (www.lanceja.com.br), deverá apresentar, por escrito anteriormente ao encerramento do leilão (endereço 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 **permanecendo 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 – Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos “PAGAMENTO À VISTA”.**

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA:** O arrematante deverá pagar à 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(s) bem(ns) imóvel(is) aqui mencionado(s) está(ão) de acordo com a(s) transcrição(ões) da(s) matrícula(s), bem como com o(s) citado(s) no Laudo de Avaliação homologado, sendo vendidos em caráter “Ad Corpus”, no estado e condição em que se encontra(m). (2) O(s) bem(ns) pode(m) estar ocupado(s) de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(s) arrematante(s); (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 e pagamentos 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 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. (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 em favor da massa, sendo certo que 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 LRF); - 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 LRF**; **(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](http://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 tão somente 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 e cobrança da comissão da leiloeira; **(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 Têxtil Itapira Ltda., seus Representantes, cônjuges, se casados (as) forem, o 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](http://www.lanceja.com.br), nos termos do Art. 887, §2º, do CPC, e afixado em lugar público e de costume.* Itapira (SP), 23 de janeiro de 2023. DOUTORA VANESSA APARECIDA BUENO, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPIRA/SP.



Vanessa Aparecida Bueno  
Juíza de Direito