9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

EDITAL DE LEILÃO e intimação na **FALÊNCIA DE ALGODOEIRA OLAN PEÇAS AUTOMOTIVAS E TÊXTEIS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.075.172/0001-19, **na pessoa do síndico dativo CÉLIO DE MELO ALMADA FILHO**, inscrito na OAB/SP sob o nº 33.486; **bem como dos proprietários/transmitentes KAZUO TANAKA e sua mulher TOMIYO TANAKA**; **do adquirente/promitente vendedor ANTÔNIO ALUIZIO SALVADOR; promitentes compradores/promitentes vendedores VICTORIO HENRIQUE ZAMPIERI; HENRIQUE LUIZ CANEVER**; **LUIZ MACEDO; FRANCISCO PINOTTI; ALDO ARMANI**; **e seus cônjuges, se casados forem**; do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO *na pessoa do seu Procurador*;** da **PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL - UNIÃO FEDERAL *na pessoa do seu Procurador*;** da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO *na pessoa do seu Procurador*;** e da **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO *na pessoa do seu Procurador.***

A **Dra. Larissa Kruger Vatzco**, MM. Juíza de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** ajuizada por **BAFITEX COMÉRCIO REPRESENTAÇÃO IMPORTAÇÃO LTDA** em face de **ALGODOEIRA OLAN PEÇAS AUTOMOTIVAS E TÊXTEIS LTDA - processo nº 0005352-33.1999.8.26.0564**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO BEM IMÓVEL – O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, não podendo alegar quaisquer vícios após a arrematação.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apregoados.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 21/12/2026 às 14:00h** e se encerrará **dia 05/01/2027 às 14:00h**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 05/01/2027 às 14:01h** e se encerrará no **dia 20/01/2027 às 14:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br, ou de viva voz no dia do encerramento do leilão a partir **das 13:00 horas** no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 – Jd. Paulista – São Paulo/SP, em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS - Os bens serão apregoados sem quaisquer ônus, os quais serão de responsabilidade da massa falida, 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 (art. 141, II, § 1º, I, II e III, da lei nº 11.101/05). O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para o seu nome, tais como as despesas de ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de registro no RGI competente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO - O arrematante dos Lotes cujo valor de arrematação exceda R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), deverá depositar 10% (dez por cento) do valor da arrematação no prazo de 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, para garantia do Juízo, o qual será abatido do saldo remanescente da arrematação, sendo que a quitação do preço, ou seja, 90% (noventa por cento) do valor da arrematação, deverá ocorrer em até 48h (quarenta e oito horas) após sua intimação acerca do deferimento do lance pelo Juízo responsável, através de Guia de Depósito Judicial. Em caso de desistência infundada do arrematante, haverá a perda da caução em favor da Massa Falida, mas no caso de indeferimento do lance pelo Juízo responsável, o valor depositado poderá ser levantado integralmente pelo arrematante.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito ou Boleto bancário, cujos dados serão enviados por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada deverão apresentar proposta, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo, o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895, § 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo ela ser analisada pelo MM. Juízo respectivo, que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. Caso a proposta seja apresentada diretamente ao juízo do processo após a finalização do leilão, havendo deferimento, o proponente deverá realizar o pagamento da comissão do Leiloeiro no prazo constante do edital, qual seja, 24 (vinte e quatro) horas após deferimento.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE - Considerando que nos leilões Judiciais ofertados no site, há previsão legal para pagamento do arremate em 24h (vinte

e quatro horas) após a arrematação, conforme Condições de Venda e Pagamento descritas em edital. Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Megaleilões emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto 21.981/32. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o Vendedor. Por conseguinte, o cadastro do arrematante inadimplente será banido no sistema, bem como, não será admitido participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões e caso sejam identificados cadastros vinculados aquele, estes serão igualmente banidos. Vale esclarecer ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no artigo 358 do código penal.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Decreto – Lei 7.661/45, o Provimento CSM nº 1625/2009, e no que couber, a Lei 11.101/05, o CPC e o caput do artigo 335, do CP.

RELAÇÃO DO IMÓVEL: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA TRANSCRIÇÃO Nº 12.861 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP: IMÓVEL: Lote nº 69, com a área de 111.547,00m2, ou seja 11.15.47 ha, e que divide, no seu todo com Antônio Miolaro, com herdeiro de Túlio Luiz; com herdeiro de Francisco Romoli e com herdeiros de João Pessoni.
Consta na Avaliação que o imóvel possui uma área de 41.110,00m2, sendo 31.345,03m2 de área aproveitável, e 9.764,97m2 de área de preservação permanente, está localizado à Estrada do Montanhão, com entrada na altura no imóvel nº 3050, acesso por estrada de terra até o imóvel de propriedade de Noemi Ferreira de Oliveira; que o mesmo está em área inacessível, devido a implantação da Estrada do Montanhão ser obstruída pela vegetação nativa secundária em estágio avançado, tendo como topografia área montanhosa, e que o mesmo está próximo à Represa Billing, possuindo curso d'água e nascente, devendo ser respeitadas as disposições acerca da Área de Proteção Permanente (APP), conforme disciplinado nas Leis 12.651/2012 e 12.727/2012.

Contribuinte nº 511.200.001.000. Consta no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP débitos sobre o imóvel no valor de R$ 1.428.610,50 (02/10/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos mil reais) para maio de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Bernardo do Campo, 21 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dra. Larissa Kruger Vatzco
Juíza de Direito