



COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, centro – CEP 01501-900, Fone: 112171-6605, São Paulo-SP – E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

Horário de atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE 1º, 2º E 3º LEILÃO e intimação na FALÊNCIA DE Fábrica de Máquinas Famasa Ltda. (CNPJ: 60.392.925/0001-57), na pessoa do **Administrador Judicial ACFB Administração Judicial Ltda.** (CNPJ: 22.159.674/0001-76); bem como do Requerente: **Açomed Aços Inoxidáveis e Metais Ltda.** (CNPJ: 02.349.822/0001-08) e dos demais interessados: Buffet Salakaboom Ltda Me (CNPJ: 07.905.502/0001-00), **Dejauto Competições Ltda** (CNPJ: 01.424.446/0001-06), **Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo** (CNPJ: 46.377.222/0001-29), **Ministério Público do Estado de São Paulo** (CNPJ: 01.468.760/0001-90), **Procuradoria Geral do Estado de São Paulo** (CNPJ: 71.584.833/0001-95), **Prefeitura de São Paulo** (CNPJ: 46.395.000/0001-39). **ADVOGADOS DOS REFERIDOS:** Rodrigo Canezin Barbosa OAB/SP 173.240, Luíza Roselli Thomé OAB/SP 478.726, Thiago Diamante OAB/RS 76.412, Antonia Viviana Santos de Oliveira Cavalcante OAB/SP 303.042, Carla Cristina Araujo Zero OAB/SP 166.055, Caio Pompeu Medauar de Souza OAB/SP 162.565.

A relação de credores a que alude o art. 7º, parágrafo 2º da Lei 11.101/2005 disponível nos autos as fls. 7067-7069, homologado as fls. 7512, na forma da lei e do Enunciado 103 da III Jornada de Direito Comercial da Justiça Federal.

Ao Dr. ADLER BATISTA OLIVEIRA NOBRE, M.M. Juíz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações judiciais Foro Central Cível, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Open Mall The Square Km 22 da Rod. Raposo Tavares, Bloco A, Sala 234, Granja Viana - Cotia/SP, 06709-015, através da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de

Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

fls. 8343

PROCESSO N°. 0051063-22.2004.8.26.0100 - CLASSE: Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

DO BEM: "**A QUOTA PARTE** da Matrícula nº 34.474 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, identificada como **IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NA RUA LABATUT, 263 - IPIRANGA, SÃO PAULO - SP, CEP 04.214-000**". Contribuinte nº 043.021.0073-7. Matrícula nº 34.474 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 11.440.000,00 (onze milhões e quatrocentos e quarenta mil reais) em novembro de 2022. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 13.125.120,40 (treze milhões, cento e vinte e cinco mil, cento e vinte reais e quarenta centavos) em janeiro de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **Observação:** atualmente alocado para a DeJauto Competições Ltda.

Observação: A totalidade da matrícula supramencionada se refere a um prédio comercial, no qual há dois imóveis comerciais, atualmente alocados e descritos na íntegra, a seguir: "*Um prédio para indústria e escritório, à Rua Labatut nº 261 e 263 e Rua Agostinho Gomes nº 2.604 no 18º Subdistrito-Ipiranga, e respectivo terreno de forma irregular, medindo 20,00m de frente para a Rua Labatut, da frente aos fundos do lado direito de quem olha para ele, mede 32,00m findo os quais deflete à direita na distância de 17,55m confrontando até aqui com o prédio nº 281 da Rua Labatut, findo esses 17,55m deflete à esquerda na distância de 5,00m, findo os quais deflete à direita na distância de 23,00m; confrontando nestas duas distâncias com o prédio nº 2.608 da Rua Agostinho Gomes; findo estes 23,00m deflete à esquerda na distância de 11,50m, confrontando com a Rua Agostinho Gomes, na qual tem o nº 2.604, findo estes 11,50m deflete à direita na distância de 23,00m confrontando com o prédio 2.596 da Rua Agostinho Gomes, findo estes 23,00m deflete à direita na distância de 10,00m confrontando com os fundos dos prédios 2.596, 2.590, 2.582 da Rua Agostinho Gomes; findo estes 20,00m, deflete à esquerda na distância de 32,50m confrontando com os prédios 382 e 364 da Rua Lord Cockrane; findos estes 32,50m deflete à esquerda na distância de 20,00m, depois deflete à direita na distância de 5,55m confrontando com parte do prédio nº 364 da Rua Lord Cockrane e finalmente findos esses 5,55m deflete à*

esquerda na distância de 5,55m confrontando com parte do prédio nº 364 da Rua Lord Cockrane e com parte do prédio nº 255 da Rua Labatut; encerrando uma área de 2.309,50m²."

fls. 8344

EVENTUAL DESOCUPAÇÃO: Todas as providencias e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário ou de eventual inquilino ou de eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.

ÔNUS E GRAVAMES: **Av. 02** – consta que o imóvel foi objeto de arrecadação da ação de falência – autos físicos, nº 04.051063-8, 4ª Vara Cível do Foro Central do Estado de São Paulo. **R-3** – consta registro de contrato de locação, tendo como locatário o Buffet Salakaboom Ltda. **Av. 04** – consta o valor de aluguel em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), vencido no dia 10 de cada mês, que deverá ser pago diretamente ao proprietário e demais especificidades. **Av. 05** – consta o atual número de contribuinte do imóvel, qual seja: 043.0021.0073-7.

DÉBITOS FISCAIS: Em consulta ao portal da Prefeitura de São Paulo, não foram localizados débitos fiscais em aberto sob o imóvel.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de

expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **25/03/2026** e se encerrará **09/04/2026 a partir das 14h00**, sendo 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 **09/04/2026 às 14h01min** e se encerrará no dia **24/04/2026 a partir das 14h00**, sendo aceitos lances com no mínimo **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **3º Leilão**, que terá início no dia **24/04/2026 às 14h01min** e se encerrará no dia **11/05/2026 a partir das 14h00**, sendo aceitos lances por qualquer preço.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.apiceleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º, 2º e 3º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 3º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do

Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

fls. 8347

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.apiceleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital

será publicado no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

fls. 8348

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 23 de janeiro de 2026.

Dr. Adler Batista Oliveira Nobre

Juiz de Direito