

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO
3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA COMARCA DA CAPITAL/SP

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS para venda do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento e **INTIMAÇÃO** de **EVENTUAIS INTERESSADOS** na lide, credores correspondentes aos registros na matrícula 58.785, **TÊXTIL VICTOR N. ABBUD LTDA.** (CNPJ: 53.256.061/0001-80), **FIAÇÃO E TECELAGEM SÃO JOSÉ S/A** (CNPJ: 17.159.005/0001-64), **MARIA DAS GRAÇAS DE LIMA** (14.045.778) E **OUTROS** e **DEMAIS CREDITORES, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, referente a **FALÊNCIA DE ZOLLI IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.** (CNPJ: 01.241.271/0001-00) e **CARON INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA.** (CNPJ: 52.463.783/0001-43), na pessoa de seus representantes legais, a Síndica compromissada **CAPRICÓRNIO S/A**, na pessoa do **DR. JÁCOMO ANDREUCCI FILHO** (OAB/SP 69.521), o **MINISTÉRIO PÚBLICO** e **FAZENDAS PÚBLICAS**. Processo nº **0889801-22.1999.8.26.0100**.

O **DR. ADLER BATISTA OLIVEIRA NOBRE**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **FALÊNCIA DE ZOLLI IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.** e **CARON INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA.** (conforme decretação de quebra às fls. 877/878 e fls. 1244/1248) e com fulcro na Lei nº 11.101/2005, Código de Processo Civil, Resolução 236/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **FLAVIA CARDOSO SOARES - JUCESP nº 948**, através da plataforma eletrônica **FV LEILÕES** (www.fvleiloes.com.br), portal de leilões on-line, com escritório à Avenida Indianópolis nº 1.337 – Indianópolis – São Paulo/SP, levará a público pregão de venda e arrematação na modalidade online, em **1ª PRAÇA COM INÍCIO DIA 03/09/2025 ÀS 14:00H E COM TÉRMINO DIA 18/09/2025 ÀS 14:00H**, entregando a quem mais der valor **igual ou superior a R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)**, fixado pelo juízo, e não havendo licitantes na 1ª praça, fica desde já designada a **2ª PRAÇA COM INÍCIO DIA 18/09/2025 ÀS 14:01H E COM TÉRMINO DIA 03/10/2025 ÀS 14:00H**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao do valor de avaliação, **R\$ 7.374.000,00 (sete milhões, trezentos e setenta e quatro mil reais)**. Na hipótese de Arrematação em 1ª ou 2ª Praça, será lavrado Auto de Arrematação e expedida a Guia Judicial para pagamento, sem a necessidade de prévia apreciação e homologação judicial.

LOTE ÚNICO: INTEGRALIDADE DO IMÓVEL REGISTRADO SOB A MATRÍCULA Nº 58.785 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP, conforme descrição na matrícula: **“IMÓVEL: UM TERRENO** onde existiam os prédios nºs. 731/735, 737 e 739 da Rua Muller, no 25º Subdistrito-Pari, medindo 10,00m de frente, igual largura dos fundos, confinando com o prédio nº 812 da Rua Barão de Ladário, 48,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 480m², confinando do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 729, do lado direito com o prédio nº 743, ambos da Rua Muller”. **CONTRIBUINTE:** 017.089.0187-6. **ÔNUS / AVERBAÇÕES DA MATRÍCULA: R2:** Consta PENHORA da metade ideal do bem imóvel, decretada nos autos do Processo nº 000.00.543979-5. **R3:** Consta PENHORA da parte ideal correspondente a um quarto do bem imóvel, decretada nos autos do Processo nº 000.99.947892-3. **R4:** Consta SEQUESTRO do bem imóvel, decretado nos autos do Processo nº 583.00.2006.231908-7. **AV7:** Consta a ARRECADAÇÃO do bem imóvel, decretada nos autos do Processo de Falência nº 0889801-22.1999.8.26.0100. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 7.374.000,00 (sete milhões, trezentos e setenta e quatro mil reais) em dezembro de 2024 (Laudo de Avaliação às fls. 12.659/12.680).

DÉBITOS FISCAIS: Existem débitos fiscais em aberto correspondentes aos anos de 2025, 2023, 2022, 2021, 2020 e 2019, totalizando R\$761.360,71 (setecentos e sessenta e um mil, trezentos e sessenta reais e setenta e um centavos) em 03.07.2025, bem como dívida ativa em relação aos anos de 2024, 2018 e 2013, conforme Demonstrativo Unificado o Contribuinte (DUC), expedido pela Prefeitura de São Paulo em Portal Eletrônico da Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura do Município de São Paulo – SP em 03 de julho de 2025.

DOS DÉBITOS/ÔNUS: Os bens serão vendidos livres e desembaraçados de quaisquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor – (“aquisição originária”), inclusive as

de natureza tributária e trabalhista de acordo com art. 141, da Lei 11.101/2005: “Na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da empresa ou de suas filiais, promovida sob qualquer das modalidades de que trata o art. 142: I – todos os credores, observada a ordem de preferência definida no art. 83 desta Lei, sub-rogam-se no produto da realização do ativo; II – **o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho.** § 1º O disposto no inciso II do caput deste artigo não se aplica quando 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; ou III – identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (Art. 141, I e II da lei nº 11.101.2005/Art. 130, § único do CTN).

OS BENS SERÃO VENDIDOS NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRAM, SEM GARANTIAS, CONSTITUINDO ÔNUS DOS INTERESSADOS A SUA VERIFICAÇÃO ANTES DAS DATAS DESIGNADAS PARA A ALIENAÇÃO JUDICIAL ELETRÔNICA.

VISITAÇÃO: As visitas deverão ser solicitadas via e-mail (logistica@fvleiloes.com.br). A liberação das visitas *in loco* fica condicionada a prévia autorização do responsável pela guarda do imóvel, ou ainda, do juízo competente e, na sua impossibilidade, a arrematação será por conta e risco do interessado.

VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: Conforme decisão proferida nos autos do processo de nº **0889801-22.1999.8.26.0100** (fls. 13442/13459), na **1ª Praça**, o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será de **R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)**, fixado pelo juízo em razão de proposta de aquisição direta apresentada nos autos do referido processo. Na **2ª Praça**, o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor de sua respectiva avaliação, **R\$ 7.374.000,00 (sete milhões, trezentos e setenta e quatro mil reais)**. **Sempre prevalecerá propostas à vista sobre propostas parceladas.** Na hipótese de **Arrematação em 1ª ou 2ª Praça**, será lavrado Auto de Arrematação e expedida a Guia Judicial para pagamento, sem a necessidade de prévia apreciação e homologação judicial. Em qualquer hipótese, a arrematação será homologada por este juízo somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do lance e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do CPC (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009), salvo eventual acolhimento de proposta de parcelamento, hipótese em que a arrematação poderá ser homologada mediante instituição de hipoteca judicial sobre o bem/direito enquanto durar o parcelamento concedido. Poderão ser apresentadas impugnações no prazo preclusivo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação (art. 143, Lei nº 11.101/05).

IMPUGNAÇÕES BASEADAS NO VALOR DA VENDA: Poderão ser apresentadas impugnações no prazo preclusivo de 48 horas da arrematação. Impugnações baseadas no valor de venda do bem somente serão recebidas se acompanhadas de: I) oferta firme e vinculante do impugnante ou de terceiros para aquisição do bem, respeitados os termos do edital, por valor presente superior ao valor da venda e II) depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 143 da Lei nº 11.101/05.

DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, IPVA, IPTU, débitos com o INCRA, eventual saldo devedor de débitos condominiais (se houver), eventual saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária (se houver), despesas com remoção de bens, requerimento e cumprimento de desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado.

PAGAMENTO DO LANÇO E CONDIÇÕES DE VENDA: O pagamento poderá ser efetuado à **vista ou parcelado** e deverá ser depositado pelo arrematante nos autos do processo, através de Guia de Depósito Judicial, gerada no Portal de Custas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/pages/guia/publica/>), Art. 267, NSCGJ. Sempre prevalecerá propostas à vista sobre propostas parceladas.

PAGAMENTO À VISTA: O depósito deverá ser efetuado no prazo de até 24 horas (ou no primeiro dia útil subsequente) do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial que será acostada aos autos pela FV LEILÕES, juntamente com seu respectivo comprovante de pagamento.

PAGAMENTO PARCELADO: Depósito do sinal igual ao superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas (ou primeiro dia útil subsequente) do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial que será acostada aos autos pela FV LEILÕES, juntamente com seu respectivo comprovante de pagamento, e cujas parcelas deverão ser corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP (<https://www.tjsp.jus.br/Download/Tabelas/TabelaDebitosJudiciais.pdf>) e / ou garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), conforme determinação judicial, sendo **obrigação do Arrematante**, juntamente com seu Advogado, providenciar a tempestiva expedição das Guias de Depósito Judicial, pagamento e comprovação mensal nos autos. O pagamento deverá ser integral ou da primeira parcela, caso o lance vencedor seja em prestações (art. 895 do CPC). As propostas à vista sempre prevalecerão sobre propostas parceladas.

LANCES: O sistema da FV LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados. **Sempre prevalecerá propostas à vista sobre propostas parceladas. Registro de Lances em 1ª e 2ª Praça:** O sistema aceitará lances para pagamento parcelado somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for registrado um lance à vista, os lances na forma parcelada não serão mais aceitos pelo sistema. No entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento entre lances à vista e a prazo, a qualquer momento, para permanecer na disputa. Nos termos do art. 21 da Resolução nº 236/2016 do CNJ, sobrevindo lanço nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

OBSERVAÇÃO: Estão impedidos de participar do leilão e arrematar os bens da Falida o leiloeiro, Administrador Judicial e demais pessoas indicadas no § 1º do artigo 141 da Lei 11.101/2005 e Art. 890, do Código de Processo Civil.

PAGAMENTO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, comissão está não inclusa no valor do lance vencedor, que será paga pelo arrematante, e não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, e deduzidas as despesas incorridas. Além da comissão sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a guarda e conservação dos bens (Art. 7º, Resolução 236/2016 CNJ). A **comissão** do leiloeiro, não inclusa no valor do lanço vencedor, deverá ser paga pelo arrematante no prazo de **24 horas do encerramento do leilão**, na conta bancária a ser informada.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação, através do Tel.: (11) 3842-3333, e-mail: contato@fvleiloes.com.br, ou ainda, no endereço da **FV LEILÕES**, Avenida Indianópolis nº 1.337 – Indianópolis – São Paulo/SP.

Ficam todos os **CREDORES, MINISTÉRIO PÚBLICO, FAZENDAS PÚBLICAS, ADMINISTRADOR JUDICIAL, FALIDA, SEUS REPRESENTANTES LEGAIS E DEMAIS INTERESSADOS INTIMADOS**, das designações supra através do presente edital. E para que produza os seus jurídicos efeitos de direito, é expedido o presente edital, que será publicado em Jornal de grande circulação, pela Imprensa Oficial do Estado e afixado por extrato, no lugar de costume, na forma da lei.

ADLER BATISTA OLIVEIRA NOBRE
Juiz de Direito