

Edital de 1ª, 2ª e 3ª Chamada de leilão público de bem imóvel e de intimações da empresa em falência ACUMULADORES AJAX LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob o nº. 44.995.595/0001-38; e CACHOEIRA METAIS LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob o nº. 05.746.642/0001-58, doravante denominadas GRUPO AJAX, na pessoa do Administrador Judicial VFACCIO ADMINISTRAÇÕES JUDICIAIS, CNPJ/MF nº 14.845.974/0001-80, representada por Valdor Faccio CPF/MF 157.313.759-68 conforme termo de compromisso [fls. 8733], Ministério Público, credores habilitados e interessados, no incidente de arrecadação de imóvel Processo nº: 1012916-74.2016.8.26.0071 e processo falimentar principal nº 1104672-82.2013.8.26.0100 com quebra em 14/10/2015 – fls. 8697/8722, por ordem do MM. Juiz JOAO AUGUSTO GARCIA, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público para alienação dos respectivos bens arrecadados, com fundamento no artigo 142, I, da Lei de Recuperação Judicial e Falências (Lei nº 11.101/2005 atualizada pela Lei nº 14.112/2020) combinado com o disposto no artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil através do Leiloeiro JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da gestora PICELLI LEILOES a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134

INTERESSADOS:

- ✓ Credores Habilitados nos autos.
- ✓ Representantes legais da massa falida:
- ✓ Ministério Público do Estado de São Paulo.
- ✓ Prefeitura Municipal de Cachoeira de Goiás, CNPJ/MF nº 02.164.820/0001-44, na pessoa do procurador.
- ✓ Fazenda Pública.
- ✓ INCRA.

DO CERTAME:

1ª CHAMADA - Inicia em 25/10/2021 às 15:00 horas.

LANCE MÍNIMO: Serão aceitos lances a partir **100% (cem por cento)** do valor da avaliação **R\$ 187.978,02 (cento e oitenta e sete mil e novecentos e setenta e oito reais e dois centavos)** em agosto/2021 para compra do(s) bem(ns).

Não havendo lances, seguirá sem interrupção, por 15 dias para o:

2ª CHAMADA: com abertura de disputa ao vivo no dia 10/11/2021 às 15:00 horas;

LANCE MÍNIMO: serão aceitos lances a partir **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação **R\$ 93.989,01 (noventa e três mil e novecentos e oitenta e nove reais e um centavo)** para compra do(s) bem(ns).

Não havendo lances, seguirá sem interrupção, por mais 15 dias para o:

3ª CHAMADA: com abertura de disputa ao vivo no dia no dia 26/11/2021, às 15:00 horas, e encerramento dia 14/12/2021 as 15:00.

LANCE MÍNIMO: serão aceitos lances a partir de **R\$ 46.994,51 (quarenta e seis mil, novecentos e noventa e quatro reais e cinquenta e um centavos)**, nos termos do Art. 142, § 3º, III da Lei nº 14.112/2020.

DA DESCRIÇÃO DOS BENS:**IMÓVEL RURAL COM 06 ALQUEIRES GOIANOS – SEM BENFEITORIA**

Uma parte de terras, com a área de 06 alqueires, 38 litros de cerrado, situada na FAZENDA MORRO AGUDO, lugar denominado Roncador, lugar particularizante "UNIDADE CACHOEIRA II" de deste município, com divisas certas e determinadas, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: "Começam no marco cravado à margem direita de uma pequena vertente, dividindo com Eurípedes Eustáquio da Silva; daí, segue dividindo com esse último, com o rumo de 85°30'15"SW distancia de 60,00 metros-rumo de 55°06'03"NW, distância de 373,65 metros até o marco cravado na margem esquerda de uma pequena vertente; daí, segue por esta vertente abaixo, numa extensão de 130,00 metros, se projetados em reta; daí, segue dividindo com Antero Cardoso Massuco e outros, com o rumo de 08°13'44"NW, distância de 746,60 metros, até o marco; daí, segue dividindo com Sucessores de Cilibaldo Pereira Resende, com o rumo de 54°24'11"NE distância de 135,00 metros, até o marco; daí, segue dividindo com terras do mesmo (proprietário) com o rumo de 38°06'12"SE, distância de 870,00 metros, rumo de 35°26'34"SE, distância de 87,70 metros, até o marco cravado na margem direita de uma vertente; daí, segue por essa vertente abaixo, numa extensão de 228,00 metros até o ponto de partida". Levantamento topográfico feito pelo Agrim. Jocerico Machado Valadão CREA 130130 TD/GO 15ª Região, Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 950.041.301.515-0, com a área total: 64,20 ha; mód. rural: em branco; Nº de módulos rurais: em branco; módulo fiscal: 28,0 ha; N. Módulos fiscais: 2,2900; FMP: 3,00 ha; Nº do CCIR 04405739050, conforme CCIR 2003/2004/2005. NIRF: 1.927.025-9. **AV.02** - Fica a proprietária atual obrigada a cumprir as determinações da Agencia Ambiental de Goiás, no que diz respeito a **RESERVA LEGAL**, sendo a mesma intocável, salvo por autorização do órgão competente, conforme AV-2-1.173 do Lº 2-E, deste Cartório, sendo a aludida Reserva Legal 02, com a area de 11.56.77 ha, não inferior a 20% da propriedade de 107.21.47 ha, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: "Começa num marco cravado nas coordenada "0541727,572 e 8154699,0332", na divisa com a área de preservação permanente a 30,00 metros da margem direita de uma vertente na cerca da divisa com Eurípedes Eustáquio; daí, confrontando com este, segue com os azimutes e distâncias de: 246°05'45"-25,86 metros e 285°52'36" e 156,75 metros; daí, confrontando com a parte interna deste imóvel, segue com os azimutes e distâncias de: 23°51'04"-581,63 metros e 16°14'43"-155,05 metros; daí, confrontando com Lazara Florentina Rosa, segue com o azimute de 292°06'30" e 159,85 metros; daí, confrontando com a area de Preservação Permanente a 30,00 metros da margem direita de uma vertente, segue na extensão de 703,31 metros, até o marco do ponto de partida".

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 167/178 – O imóvel encontra-se encravado entre propriedades de terceiros e o acesso é realizado por estrada de servidão. Trata-se de um imóvel rural cadastrado no INCRA sob número 950.041.301.515-0, inserido em região predominantemente rural, distante aproximadamente 170km da capital do Estado, Goiânia, e a 6 km do município de Cachoeira de Goiás. ÁREA TOTAL de 06 alqueires, 38 Litros, correspondem a 29,04ha, em formado irregular. Solo 100% tomado por mata tipo CERRADO sem qualquer benfeitoria. Reserva legal averbada de 11,56h. Zoneamento Rural - Ocupação do Solo: A.Solo 100% tomado por mata tipo CERRADO sem qualquer benfeitoria / B. Reserva legal averbada de 11,56ha / CONCLUSÃO: Aproveita-se 60% da área total do imóvel. AVALIADO: R\$ 186.080,00 (cento e oitenta e seis mil e oitenta reais) em julho/2021 – Fls. 167/178, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 1358 do Cartório de registrada no Cartório Único de Cachoeira de Goiás/GO.

DO ÔNUS: Consta **AUTO DE ARRECADAÇÃO** do processo em epígrafe, fls. 4, devidamente averbada na **AV.6 e 4**. Consta AV.5 A revogação da alienação do imóvel R.3, retornando o bem à propriedade da Massa Falida vedando alienação a terceiros.

Nos termos do artigo 141, II, da Lei 11.101/2005 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, com exceção 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; ou

III- Identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão.

Eventual regularização e retificação de área do(s) imóvel(eis) será(ão) de responsabilidade do arrematante. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DO EDITAL: Poderão as partes, credores e/ou terceiros interessados, querendo, impugnar o presente edital no prazo máximo de 05 dias corridos, contados da data da publicação do mesmo no Diário Eletrônico, sob pena de preclusão.

IMPUGNAÇÃO DA ARREMATÇÃO: Para a impugnação da arrematação, deverão ser observados o prazo e requisitos previstos no art. 143, caput e parágrafos, da Lei 11.101/2005, observado o prazo de 48h após a juntada do auto de arrematação nos autos. Se houver mais de uma impugnação baseada no valor de venda do bem, somente terá seguimento aquela que tiver o maior valor presente entre elas. 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 do edital, por valor presente superior ao valor de venda, assim como de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br e www.jornaldosleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

DA ADJUDICAÇÃO DO(S) BEM(NS) PELOS CREDORES: O juiz poderá autorizar os credores, 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. (Art. 111- Lei n. 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. (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020- Art. 145)

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: Condicionado a aceitação do administrador judicial, ministério público e Magistrado.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ), a ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão/ciência da liberação do lance condicional, independentemente da escolha quanto à forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), pagamento instantâneo (PIX) em conta bancária, a ser informada por esse Gestor.

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ Leis nº 11.101/2005 – Lei de Falência e Recuperação Judicial – LRF, atualizada pela Lei nº 14.112/2020), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 20 de setembro de 2021.

Dr. Joao Augusto Garcia
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754