

Edital de 1ª, 2ª e 3ª Chamada de leilão público de bens imóveis e de intimação em falência das empresas **USINA ALBERTINA – CIA ALBERTINA MERCANTIL E INDUSTRIAL**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF 71320.857/0001-37, **VENTURA ENERGETICA LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF 71.320.857/0001-37, **SANTUARIO PARTICIPAÇÕES LTDA** sociedade empresária inscrita no CNPJ 07.700.812/0001-99, **LUZEIRO AGROINDUSTRIAL LTDA** sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF 03.154.375/0001-02, por seus representantes legais, 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. 189], Ministério Público, Credores Habilitados e interessados no Processo Falimentar nº **0012154-30.2008.8.26.0597**, com quebra decretada em junho de 2015 – Fls. 99/103, por ordem do MM. Juíza **DANIELE REGINA DE SOUZA DUARTE**, da **1ª Vara Cível da Comarca de Sertãozinho 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 conforme acordo de fls. 15158/15173, 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](http://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
- Fazendas Públicas
- Processo 0005845-41.2018.8.26.0597, em trâmite na 1ª Vara Cível de Sertãozinho/SP.
- **NELORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA – CNPJ/MF 05.540.879/0001-88.**

#### **DO CERTAME:**

**1º LEILÃO: inicia em 25/03/2025 às 14:00 horas e encerrará no dia 08/04/2025 às 14:00h**

**LANCE MÍNIMO: Serão aceitos lances a partir 100% (cem por cento) do valor da avaliação R\$ 7.150.456,54 (sete milhões, cento e cinquenta mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos) em fevereiro de 2025 para compra do(s) bem(ns).**

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

**2º LEILÃO: com abertura de disputa ao vivo no dia 08/04/2025 às 14:00h com encerramento em 23/04/2025 às 14:00h**

**LANCE MÍNIMO:** serão aceitos lances a partir **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação **R\$ 3.575.228,27 (três milhões, quinhentos e setenta e cinco reais, duzentos e vinte e oito mil reais e vinte e sete centavos)** para compra do(s) bem(ns).

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

**3º LEILÃO:** com abertura de disputa ao vivo no dia no dia **23/04/2025**, às **14:00** horas, e encerramento dia **08/05/2025** às **14:00h**.

**LANCE MÍNIMO:** serão aceitos lances a partir de **R\$ 715.045,65 (setecentos e quinze mil e quarenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos)**, nos termos do Art. 142, § 3º, III da Lei nº 14.112/2020.

O interessado arrematante declara ciente que para realizar o envio da proposta deverá ser depositado em juízo através de guia de depósito judicial o valor correspondente 10% (dez inteiro por cento) do valor da proposta a título de caução, bem como, comissão do leiloeiro. Após a homologação deverá o arrematante realizar os demais pagamentos de acordo com a proposta homologada.

Uma vez ofertada a proposta o interessado/arrematante fica vinculado a realizar o pagamento, não cabendo desistência da oferta.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 28.090 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIBEIRÃO PRETO/SP.** IMÓVEL: PREDIO RESIDENCIAL que recebeu o número 735 , com frente para Rua Caetano Spadaro Cropanise (AV. 3), com a área construída de 769,90metros quadrados, conforme Habite-se nº 98/2010., constituído pela chácara nº 5 da quadra nº 08, do Recreio das Acácias, medindo 50,00 ms. na frente e nos fundos, por 100,00ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 5.000,00ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 5.000,00ms2, confrontando de um lado com a chácara nº 18, distante de 89,70ms. da Rua Luiz Eduardo Marcondes de Mello (Av.3); cadastrado sob nº 115.288/78, na Prefeitura Municipal local e **MATRÍCULA Nº 62.253 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIBEIRÃO PRETO/SP:** IMÓVEL: [Av. 06] PREDIO RESIDENCIAL, que recebeu o número 685 da Rua Caetano Spadaro Cropanise, com área construída de 926,87 metros quadrados, conforme Habite-se nº 97/2010 expedido pela Municipalidade local em 21/01/2010, terreno com a área total de 5.000,00m², que mede 50,00 metros de frente aos fundos, por 100,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelos lados e fundos com os lotes nºs 05,07 e 17. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 110.394.

**Consta no laudo de avaliação fls. 15588/15657:** Conforme pode-se observar nas imagens anexadas no laudo de avaliação, os imóveis são compostos por edificação e benfeitoria única: edificação principal com salas de estar, jantar, dormitórios, closets, banheiros, cozinha, ampla área externa, com piscinas, área gourmet com edificação para banho, sala e cozinha ao fundo edificação para dispensa, banho, area de serviço e com diversas áreas livres.

**Ônus:** INDISPONIBILIDADE decretada pelo Juízo da 1ª Vara Cível do Foro de Sertãozinho nos autos de nº 000584541-2018.8.26.0597 - **Observação:** nos termos do acordo constante no processo falimentar fls. 15158/15169, homologado em fls. 15727/15734, pela arrecadação definitiva da

Fazenda São Miguel II (já vendida) e da Chácara Nelore (objeto de leilão compostas pelas matrículas 28.090 e 62.253 do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP) localizadas através dos Incidentes de Desconsideração da Personalidade Jurídica, mais bem detalhados no acordo, deste modo, possibilitando assim a venda dos ativos em nome de NELORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA – CNPJ/MF 05.540.879/0001-88.

**AVALIADO: R\$ 6.978.440,24 (seis milhões, novecentos e setenta e oito mil, quatrocentos e quarenta reais e vinte e quatro centavos), em junho de 2024 – fls. 15588/15657 e homologado às fls. 15734.**

**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](http://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, impugnam o presente edital no prazo máximo de 05 dias corridos, contados da data da publicação no Diário Eletrônico, sob pena de preclusão.

#### **IMPUGNAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:**

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](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br) e [www.jornaldosleiloes.com.br](http://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, 06 de fevereiro de 2025

Dra. Daniele Regina De Souza Duarte  
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho  
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754