

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: 1008368-06.2016.8.26.0071 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 Bauru, CNPJ/MF nº CNPJ 46.137.410/0001-80, na pessoa do procurador.
- ✓ Fazenda Pública.
- ✓ Processo 96.1300343-6 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 96.1300346-0 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 96.1300349-5 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 96.1300351-7 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 95.1300821-5 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 96.1302529-4 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 96.1300350-9 em trâmite na 2ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 96.1302584.7 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 96.1302600.2 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 96.1302343-7 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 96.13036761-6 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 96.1300350-9 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 98.0504366-5 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 9805043667 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 12830/98 em trâmite no Anexo das Fazendas Públicas da Comarca de Bauru/SP.

- ✓ Processo 7544/98 em trâmite no Anexo das Fazendas Públicas da Comarca de Bauru/SP.
- ✓ Processo 95.13061124 em trâmite na 2ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Processo 2000.61.08.008509-0 em trâmite na 2ª Vara Federal de Bauru/SP, processo nº 9805540871.
- ✓ Processo 95.13061124 em trâmite na 2ª Vara Cível de Bauru/SP.
- ✓ Delegacia Federal do Brasil em Bauru/SP.
- ✓ Processo 2009.61.08.003793-1, em trâmite na 2ª Vara de Bauru/SP.
- ✓ Processo 2006.61.08.006441-6 em trâmite na 2ª Vara Federal de Bauru/SP.
- ✓ Processo 0003793-19.2009.403.6108, em trâmite na 2ª Vara de Bauru/SP.
- ✓ Processo 00103873420165180181 em trâmite no STF.
- ✓ Processo 130442424.1996.403.6108 em trâmite na 2ª Vara Federal de Bauru/SP.
- ✓ Processo 00104327120155030090 em trâmite na Vara do Trabalho de Guanhaes/MG.

DO CERTAME:

1ª CHAMADA - Inicia em 06/10/2021 às 11:30 horas.

LANCE MÍNIMO: Serão aceitos lances a partir **100% (cem por cento)** do valor da avaliação **R\$ 18.264.416,00 (dezoito milhões e duzentos e sessenta e quatro mil e quatrocentos e dezesseis reais) em julho/2021** para compra do(s) bem(ns).

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

2ª CHAMADA: com abertura de disputa ao vivo no dia 22/10/2021 às 11:30 horas;

LANCE MÍNIMO: serão aceitos lances a partir **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação **R\$ 9.132.208,00 (nove milhões e cento e trinta e dois mil e duzentos e oito reais)** 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 12/11/2021, às 11:30 horas, e encerramento dia 30/11/2021 as 11:30.

LANCE MÍNIMO: serão aceitos lances a partir de **R\$ 4.566.104,00 (quatro milhões e quinhentos e sessenta e seis mil e cento e quatro reais)**, nos termos do Art. 142, § 3º, III da Lei nº 14.112/2020.

DA DESCRIÇÃO DOS BENS:

Unidade industrial com área de terreno de 31.458,18 m² e área construída de 26.033,60 m² pertencente ao imóvel em questão denominado Acumuladores Ajax sito a Rua Joaquim Marques de Figueiredo, 5-57 Distrito Industrial Domingos Biancardi Bauru SP, de grande porte, desativada, em estado regular de conservação, com necessidade de recuperação ambiental em parte do complexo industrial, desmobilização de ativo, bem como reformas e adequações. Complexo este composto por amplo galpão, portaria, escritórios e demais benfeitorias.

AV.1/16.644 - UM PRÉDIO DE ALVENARIA DE TIJOLOS, PRÓPRIO PARA FINS INDUSTRIAIS E COMERCIAIS, CONTENDO AS SEGUINTE DEPENDÊNCIAS:

- A) 1 barracão para manutenção, oficina mecânica, almoxarifado reparação e projetos;
- 8) 1 barracão para moinho, fundição de bolinhas e estocagem de placa crua;

C) 1 barracão para fundição de grades, empastação, massera, laboratório, formação de placas;

D) 1 barracão para carga de baterias, formação de placas, armazenagem de solução de ácido, expedição, embalagem de placas, escritório de controle de qualidade e casa de força;

E) 1 barracão para portaria, escritório secção pessoal, vestiários-chuveiros, refeitório, cozinha e banheiros;

F) 1 barracão para estocagem de matéria prima, ambulatório médico, montagem bateria plástica, montagem de bateria ebonite, escritório gerencial Industrial;

G) Escritório Central: pavimento térreo- 5 salas = reuniões de diretoria (dupla), contabilidade (dupla, compras, administração, vendas e recepção, sendo todas as salas com w.cs. conjugados; pavimento superior- salas de arquivo; prédio esse que recebeu o nº 5-57 pela rua Joaquim Marques de Figueiredo,

A edificação foi construída sobre um TERRENO situado no lado ímpar do quarteirão 5 da rua Joaquim Marques de Figueiredo, esquina com a Avenida AY-1. e Rua W2; correspondente ao lote D da quadra 03 [AV.51], do Distrito Industrial I, desta cidade, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº. 3/1016/6, com a área de 31.458,18 metros quadrados, cuja metragem tem início no ponto 1, localizado no alinhamento da referida rua Joaquim Marques de Figueiredo, na divisa do prédio no 5-51 desta rua, de propriedade da Casa Ipiranga de Tintas Ltda.; deste ponto, segue pelo referido alinhamento numa distância de 183,00 metros, até o ponto 2; daí deflete à esquerda por uma curva de concordância com o raio de 9,00 metros, e segue por 14,13 metros até o ponto 3, localizado no alinhamento da Avenida AY-1; e por esta segue uma distância de 151,00 metros, até o ponto 4; daí deflete à esquerda por uma curva de concordância com raio igual a 9,00 metros, e segue por 14,13 metros até o ponto 5, localizado no alinhamento da rua W2; por esta segue uma distância de 183,00 metros, até o ponto 6, localizado na divisa do prédio de propriedade de Nobuo Ohki & Cia. Ltda daí, com deflexão de 90\$ à esquerda, segue por esta divisa, e dividindo posteriormente com o prédio no 5-51 da rua Joaquim M. de Figueiredo, de propriedade da Casa Ipiranga de Tintas Ltda., uma distância de 169,00 metros, até atingir o ponto 1, ponto de partida.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 642/741 – Zoneamento: ZICS-A – Estritamente Industrial - Trata-se de uma unidade industrial de grande porte, desativada em processo de recuperação judicial, em estado regular de conservação, com necessidade de recuperação ambiental em parte do complexo industrial, des mobilização de ativo, bem como reformas e adequações. Complexo este composto por amplo galpão, portaria, escritórios e demais benfeitorias. Área Total Terreno. 31.458,18 m². Áreas de Construção Total Estimada: 26.033,60 m² 1 PRÉDIO PORTARIA / REFEITÓRIO 556,00 m² 2 PRÉDIO ADMINISTRATIVO 1.700,00 m² 3 PÁTIO ESTACIONAMENTO ADMINISTRATIVO 1.560,00 m² 4 BASE RESERVATÓRIO METÁLICO 12,30 m³ 5 COBERTURA ENTRADA INDUSTRIAL - 1.872,00 m² 6 PLATAFORMA BALANÇA RODOVIÁRIA 24,30 m³ 7 COBERTURA ALMOXARIFADO PRODUTO / ÁCIDOS - 2.420,00 m² 8 PRÉDIO VESTIÁRIOS / ÁREA DE LAZER 320,00 m² 9 PRÉDIO CABINE DE FORÇA / ESCRITÓRIO / ACABAMENTO 150,00 m² 10 COBERTURA ALMOXARIFADO PRODUTOACABADO - 2.500,00 m² 11 COBERTURA SETOR RECEBIMENTO / E.T.E. - 2.624,00 m² 12 CABINE DE FORÇA NORMALIZAÇÃO 72,00 m²

13 PRÉDIO CABINE DE FORÇA / ETAPAS POTÊNCIA 140,00 m² 14 SALA MANUTENÇÃO / BANHEIROS INJEÇÃO 152,00 m² 15 COBERTURA INJEÇÃO PLÁSTICA - 4.674,00 m² 16 COBERTURA SETOR DE MONTAGEM - 3.040,00 m² 17 PRÉDIO CONTROLE DE QUALIDADE 70,00 m² 18 PRÉDIO LABORATÓRIO 380,00 m² 19 PRÉDIO AMBULATÓRIO / AUDITÓRIO 100,00 m² 20 COBERTURA ENTRE ESTUFAS E MONTAGEM 720,00 m² 21 CABINE FILTROS E TORRES DE RESFRIAMENTO 20,00 m² 22 CABINE DE FORÇA MONTAGEM 75,00 m² 23 COBERTURA PARA ESTUFAS - 1.500,00 m². 24 COBERTURA MOINHO / EMPASTAÇÃO - 1.100,00 m² 25 GALPÃO USINAGEM / FERRAMENTARIA 252,00 m².

CETESB informa que foram apresentados todos os documentos da Revisão do Plano de Monitoramento das Águas Subterrâneas (maio 2013) e Investigação Ambiental Preliminar nas Áreas de Borracharia e Manutenção de Veículos – Plano de Trabalho (setembro 2011), além de Carta Resposta às exigências técnicas relacionadas no Despacho CETESB nr. 133/CAAA/13. Neste despacho foi informado que encontram-se válidas todas as exigências técnicas formuladas para a Área do Imóvel, com acompanhamento de cronograma de atividades, sendo assim mantendo o Cadastro junto à Cetesb do Imóvel como sendo Área Contaminada. Conforme laudo de avaliação: **A situação de contaminação do Imóvel, não impede o funcionamento e ocupação da Área para Uso Industrial.**

AVALIADO: VALOR DE MERCADO: R\$ 22.600.000,00 (vinte e dois milhões e seiscentos mil reais) - VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA 0.8: R\$ 18.080.000,00 (dezoito milhões e oitenta mil reais) em julho/2021 644 – Fls. a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 16.644 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Bauru/SP.

DO ÔNUS: Consta **AUTO DE ARRECADAÇÃO** do processo em epígrafe, fls. 4, devidamente averbada na av.57. Consta R.19 - **PENHORA** nos autos do processo 96.1300343-6 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.20 - **PENHORA** nos autos do processo 96.1300346-0 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.21 - **PENHORA** nos autos do processo 96.1300349-5 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.22 - **PENHORA** nos autos do processo 96.1300351-7 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.25 - **PENHORA** nos autos do processo 95.1300821-5 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.26 - **PENHORA** nos autos do processo 96.1302529-4 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.27 - **PENHORA** nos autos do processo 96.1300350-9 em trâmite na 2ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.28 - **PENHORA** nos autos do processo 96.1302584.7 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.29 - **PENHORA** nos autos do processo 96.1302600.2 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.30 - **PENHORA** nos autos do processo 96.1302343-7 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.32 - **PENHORA** nos autos do processo 96.13036761-6 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.33 - **PENHORA** nos autos do processo 96.1300350-9 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.35 - **PENHORA** nos autos do processo 98.0504366-5 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.36 - **PENHORA** nos autos do processo 9805043667 em trâmite na 1ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.39 - **PENHORA** nos autos do processo 12830/98 em trâmite no Anexo das Fazendas Públicas da Comarca de Bauru/SP. Consta R. 40 - **PENHORA** nos autos do processo 7544/98 em trâmite no Anexo das Fazendas Públicas da Comarca de Bauru/SP. Consta R.41 - **PENHORA** nos autos do processo 95.13061124 em trâmite na 2ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta R.42 - **PENHORA**

nos autos do processo 2000.61.08.008509-0 em trâmite na 2ª Vara Federal de Bauru/SP, processo nº 9805540871. Consta R.43 - **PENHORA** nos autos do processo 95.13061124 em trâmite na 2ª Vara Cível de Bauru/SP. Consta AV47, que o **imóvel foi arrolado** pela Delegacia da Receita Federal. Consta R.49, que o imóvel foi elencado no Termo de Arrolamentos dos Bens e Direitos de Acumuladores Ajax pela Delegacia Federal do Brasil em Bauru/SP. Consta Av.50 pela CETESB consta que o imóvel encontra-se **contaminado em parte**. Consta av. 52 **indisponibilidade do imóvel**, pelo processo 2009.61.08.003793-1, em trâmite na 2ª Vara de Bauru/SP. Consta AV53 - **PENHORA** nos autos do processo 2006.61.08.006441-6 em trâmite na 2ª Vara Federal de Bauru/SP. Consta av. 56 **indisponibilidade do imóvel**, pelo processo 0003793-19.2009.403.6108, em trâmite na 2ª Vara de Bauru/SP. Consta av. 59 **indisponibilidade dos bens titulados em nome de ACUMULADORES AJAX LTDA., CACHOEIRA METAIS E TREPLAN CONSTRUTORA LTDA**, pelo processo 00103873420165180181 em trâmite no stf. Consta AV.60 - **PENHORA** nos autos do processo 130442424.1996.403.6108 em trâmite na 2ª Vara Federal de Bauru/SP. Consta av. 61 **indisponibilidade dos bens titulados em nome de ACUMULADORES AJAX LTDA., CACHOEIRA METAIS E TREPLAN CONSTRUTORA LTDA**, pelo processo 00104327120155030090 em trâmite na Vara do Trabalho de Guanhaes/MG.

Embora haja gravames na matrícula, as mesmas com a alienação serão afastadas, nos termos do inciso II do artigo 142 da Lei 11.101/2005.

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, impugnam 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 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, 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, 24 de agosto de 2021.

Dr. JOAO AUGUSTO GARCIA
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754