



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PORTO FERREIRA
Rua Dr. Carlindo Valeriani, 525, Centro - CEP 13660-017
Fone: (19)3581-2201, Porto Ferreira/SP - E-mail: portoferr2@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **VALDEMAR BRAGHETO JUNQUEIRA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Porto Ferreira do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, de forma híbrida, na qual será *transmitido pelo site*: www.leje.com.br, para venda do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). A alienação será regida pelas Leis a seguir: Lei de Falência e Recuperação Judicial – LRF n.º 11.101/2005, atualizada Lei n.º 14.112/2020, Código de Processo Civil e demais legislação aplicável.

O certame será realizado pelo Leiloeiro Oficial Sr. **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial poderão comparecer no escritório do leiloeiro localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

PROCESSO: [0000529-10.2013.8.26.0472](#) - MASSA FALIDA DE CERÂMICA SAN MARINO LTDA., CNPJ n.º 61.012.746/0002-90.

ADMINISTRADOR JUDICIAL: DR. CARLOS EDUARDO MAURICIO, CRC/SP 1.SP257558/O7.

INTERESSADOS:

- CREDORES HABILITADOS NOS AUTOS
- MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO;
- PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL – SECCIONAL DE SÃO CARLOS, CNPJ N.º 00.394.460/0216-53;
- FAZENDA ESTADUAL DE SÃO PAULO, CNPJ N.º 46.379.400/0001;
- FAZENDA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA, CNPJ N.º 45.339.363/0001-94;
- CESP – COMPANHIA ENERGIA DE SÃO PAULO, CNPJ N.º 60.933.603/0001-78.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 31 de outubro de 2023 às 14:00h com encerramento no dia 6 de novembro de 2023 às 14:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 14.612.243,98 (quatorze milhões, seiscentos e doze mil, duzentos e quarenta e três reais e noventa e oito centavos).

2º Leilão: Início no dia 6 de novembro de 2023 às 14:01h com encerramento no dia 27 de novembro de 2023 às 14:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 8.767.346,38 (oito milhões setecentos e sessenta e sete mil trezentos e quarenta e seis reais e trinta e oito centavos).

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

UMA GLEBA DE TERRAS URBANA DESMEMBRADA DO IMÓVEL DENOMINADO SÍTIO ÁGUAS CLARAS, COM UMA ÁREA DE 37.078,21 M² OU 3,707 ha DESIGNADA COMO GLEBA "B", EM PORTO FERREIRA/SP: com as seguintes medidas confrontações: Inicia-se no ponto designado vértice "06". Do vértice "06", segue com azimute 190°34'54 e distância de 135,44 metros, até o vértice "07". Dos vértices "06" ao "07" confronta-se com a propriedade da CESP. Do vértice "07", segue com azimute 190°37'51" e distância de 29,12 metros, até o vértice "7b". Do vértice "7b", segue com azimute 176°02'15 e distância

de 74,70 metros, até o vértice "7c" vértice "7c", segue com azimute $85^{\circ}04'36''$ e distância de 40,63 metros, até o vértice "21c". Do vértice "21c", segue com azimute $175^{\circ}04'36''$ e distância de 112,50 metros, até o vértice "21d". Do vértice "21d", segue com azimute $84^{\circ}41'33''$ e distância de 30,72 metros, até o vértice "19". Dos vértices "07" ao "19", confronta-se com a Gleba "2" do Sítio Águas Claras. Do vértice "19", segue com azimute $174^{\circ}41'33''$ e distância de 199,42 metros, até o vértice "20". Dos vértices "19" ao "20", confronta-se com a propriedade de Vidroporto S/A. Do vértice "20", segue com azimute $286^{\circ}12'24''$ e distância de 71,72 metros, até o vértice "219". Do vértice "21", segue com azimute $286^{\circ}12'24''$ e distância de 69,85 metros, até o vértice "21a". Dos vértices "20" ao "21a", confronta-se com a propriedade de Evelcor Fortes Salzano. Do vértice "21a" segue com azimute $355^{\circ}04'36''$ e distância de 260,68 metros, até o vértice "21b". Do vértice "21b", segue com azimute $85^{\circ}04'36''$ e distância de 45,37 metros, até o vértice "7d". Do vértice "7d", segue com azimute $356^{\circ}02'15''$ e distância de 76,85 metros, até o vértice "J". Do vértice "J", segue com azimute $10^{\circ}37'51''$ e distância de 65,14 metros, até o vértice "I". Do vértice "I", segue com azimute $10^{\circ}34'54''$ e distância de 59,62 metros, até o vértice "la". Dos vértices "21a" ao "la", confronta-se com a Gleba "1" do Sítio Águas Claras. Do vértice "la", segue com azimute $105^{\circ}12'26''$ e distância de 3,12 metros, até o vértice "05". Do vértice "05", segue com azimute $25^{\circ}13'06''$ e distância de 43,11 metros, até o vértice "06", início do caminhamento, **perfazendo uma área de 37.078,21 metros quadrados**, ou 3,707 hectares, ou ainda 1,532 alqueires paulista. Dos vértices "la" ao "06", confronta-se com a Área "A" desmembrada da Gleba "B" do Sítio Santa Maria. **CADASTRO MUNICIPAL: 0041-0001-0002**; conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 18.956 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Ferreira/SP.**

LOCALIZAÇÃO: Rua B, 250, Sítio Águas Claras, Porto Ferreira/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 13.904.250,00 (treze milhões novecentos e quatro mil duzentos e cinquenta reais), em abril de 2022. Atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo perfaz o valor de **R\$ 14.612.243,98 (quatorze milhões, seiscentos e doze mil, duzentos e quarenta e três reais e noventa e oito centavos)**, em agosto de 2023.

ÔNUS: Na **AV.1** consta **SERVIDÃO DE PASSAGEM** em favor da CESP – Companhia Energética de São Paulo. Consta débito junto a Prefeitura Municipal de Porto Ferreira.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO. Além disso, o arrematante arcará com os custos relativos ao transporte, remoção, transferência do bem arrematado nos órgãos competentes.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, ou seja, sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), ou seja, os bens serão transferidos ao(s) arrematante(s) livres de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativas à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

PARAGRAFO ÚNICO: exceto se o arrematante for: I - sócio das sociedades em recuperação, ou sociedade controlada pela recuperanda(s); II - parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, ou de sócio da(s) sociedade(s) recuperanda(s).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos o Independente visitação deverá solicitar em juízo.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante 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.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta com os termos que lhe traga maior segurança Jurídica, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia antes do início do leilão, proposta **A VISTA**, pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta **A PRAZO: SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance no ato da arrematação e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**, o pagamento das parcelas serão realizados em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podendo encaminhar sua proposta assinada para o e-mail: proposta@leje.com.br. a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

Não sendo ofertados lances livres nas condições previstas neste edital, fica o leiloeiro autorizado a receber ofertas em condições diversas das estipuladas neste edital por 15 (quinze) dias, cabendo ao Exmo. Juiz competente avaliar se a proposta é, ou não, conveniente à Falida, o Administrador Judicial e o representante do Ministério Público.

Neste caso, o proponente da melhor oferta, caso acolhida/homologado, será intimado para, no prazo a ser fixado, efetuar o pagamento, em juízo, do valor do sinal (sempre no mínimo de 25% do valor total proposto) ou do valor total do preço proposto (dependendo das condições da proposta acolhida/homologada), ficando obrigado a depositar o valor das parcelas, caso a proposta envolva parcelamento, nas condições e prazos previstos neste edital, sendo eventual saldo garantido com caução idônea no caso dos bens móveis.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns) o **auto de arrematação** será pelo arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, será considerada irretratável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

Porto Ferreira/SP, 15 de setembro de 2023

DR. VALDEMAR BRAGHETO JUNQUEIRA

MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Porto Ferreira/SP