

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: 1012913-22.2016.8.26.0071 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](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.
- ✓ Prefeitura Municipal de Cachoeira de Goiás, CNPJ/MF nº CNPJ 04.400.067/0001-74, na pessoa do procurador.
- ✓ INCRA.
- ✓ Fazendas Públicas.

**DO CERTAME: Leilão público dos bens imóveis e móveis.**

**1ª CHAMADA - Inicia em 05/06/2023 às 14:30 horas.**

**LANCE MÍNIMO: Serão aceitos lances a partir 100% (cem por cento) do valor da avaliação R\$ 179.119,23 (cento e setenta e nove mil e cento e dezenove reais e vinte e três centavos) 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 20/06/2023 às 14:30 horas;**

**LANCE MÍNIMO: serão aceitos lances a partir 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação R\$ 89.559,62 (oitenta e nove mil e quinhentos e cinquenta e nove reais e sessenta e dois centavos) para compra do(s) bem(ns).**

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

**3ª CHAMADA: com abertura de disputa ao vivo no dia no dia 05/07/2023 às 14:30 horas, e encerramento dia 20/07/2023 as 14:30.**

**LANCE MÍNIMO: serão aceitos lances a partir de R\$ 44.779,81 (quarenta e quatro mil e setecentos e setenta e nove reais e oitenta e um centavos), nos termos do Art. 142, § 3º, III da Lei nº 14.112/2020.**

**DA DESCRIÇÃO DOS BENS:** Visando a maximização da realização do ativo, a expropriação dos bens arrecadados será realizada na forma do artigo 140, inciso III da Lei 11.105.2005, alterada em partes pela Lei 14.112/2020.

**MATRÍCULA nº 1.192 REGISTRADA NO CARTÓRIO ÚNICO DE CACHOEIRA DE GOIÁS, COMARCA DE AURILÂNDIA, ESTADO DE GOIÁS.**  
INCRA sob número 930.091.003.107-0.

Uma parte do imóvel rural, com área de 24.20.00 hectares, ou seja, cinco (05) alqueires, em terras de cerrado, situada na FAZENDA MORRO AGUDO, lugar denominado "RONCADOR", deste município, dentro de uma área maior de 30 alqueires, 15 litros e 70,00 metros quadrados, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: "inicia-se esta descrição em um marco 01 (um), cravado junto a cerca de divisa do Sr. Artur de Bastos; deste segue com o rumo de 27°29'22"NW, dividindo com o Sr. Artur de Bastos, numa extensão de 500,00 metros, até o marco 02 (dois), deste segue dividindo com o Sr. Winder Ferreira e Silva e outro, nos seguintes rumos e distâncias: 62°30'38"SW-484,00 metros, até o marco 03 (três); 27°29.22"SE-500.00 metros, até o marco 04 (quatro); 62°30'38" NE-484,00 metros, até o marco 01 (um), onde se deu início a descrição deste perímetro"; sem benfeitorias. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 930.091.003.107-0.

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 128/139**– O imóvel encontra-se encravado entre outras propriedades e o acesso é realizado por estrada de servidão. Trata-se de um imóvel rural cadastrado no INCRA sob número 930.091.003.107-0, inserido em região predominantemente rural, distante aproximadamente 170km da capital do Estado, Goiânia, e a 6 km do município de Cachoeira de Goiás, as distâncias são percorridas em estradas simples de mão única, com alguns trechos conservados e outros ruins, o trajeto é todo pavimentado com características de rodovias vicinais. Caracterizada por **UMA PARTE DO IMÓVEL RURAL com área de 05 alqueires (242.000m<sup>2</sup> = 24,2ha)** destacada e não demarcada de uma área de 30alqueires terras de cerrado de 2ª classe.

**OCUPAÇÃO DO SOLO:**

A. Solo 100% tomado por mata tipo CERRADO sem qualquer benfeitoria.

B. Reserva legal averbada de 20%

**CONCLUSÃO:** Aproveita-se 60% da área total do imóvel para base do cálculo de VALOR unitário das TERRAS, conforme preconiza a NBR-14653.

**AVALIADO: R\$ 174.240,00 (cento e setenta e quatro mil, duzentos e quarenta reais) em outubro de 2022 – Fls. 128/139, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

Consta a **ARRECAÇÃO** do imóvel fls. 4 formalizada no processo 1012913-22.2016.8.26.0071 devidamente averbada na av. 4 e 6.

Consta AV – 2 Fica o proprietário atual obrigado a cumprir as determinações da Agencia Ambiental de Goiás, no que diz respeito a RESERVA LEGAL, firmado pelos proprietários anteriores, sendo a mesma intocável, salvo por autorização do órgão competente, sendo a Reserva Legal com a area de 29.22.29 ha, 20% da propriedade de 146.11.45 ha, de acordo, conforme AV-2-375 do L nº 2-b, deste cartório, sendo a aludida Reserva Legal compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações. "inicia-se esta descrição em um marco de divisa 05 (cinco), deste segue com o rumo de 73°29'55"NE, dividindo cm o Sr. Natalício Moreira

Campos, numa extensão de 120,00 metros, até o marco "A", daí, segue com o rumo de 18°49'53"SW, dividindo com a parte interna da propriedade, numa extensão de 183,00 metros, até o marco "a", deste segue, com o rumo de 88°42'43"NW, ainda na mesma confrontação, numa extensão de 1.023 metros, até o marco "C", deste segue com o rumo de 07°53'26"NW, dividindo com a Sra. Olacila Bastos Rezende, numa extensão de 300,00 metros, até o marco "D cravado junto a area de preservação permanente de uma vertente, deste segue a direita, margeando a area de preservação permanente, até o marco "E", deste segue com o rumo de 70°57'54"SE, dividindo com o Sr. Natalício Moreira Campos, numa extensão de 928,00 metros, até o marco 05 (cinco), onde se deu o início a descrição deste perímetro.

**Constatação:** Trata-se de incidente de arrecadação de imóvel pertencente à falida Cachoeira Metais Ltda e ajuizado pela Administradora Judicial. Juntado o Laudo nas fls. 129/139, sobreveio a manifestação de concordância da administradora judicial (fls. 146/147) e do Representante do Ministério Público (fls. 153), homologado às folhas 154.

**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 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](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, 27 de março de 2023.

**Dr. JOAO AUGUSTO GARCIA**  
**Juiz de Direito**

**Joel Augusto Picelli Filho**  
**Leiloeiro Oficial – Jucesp 754**