

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 [fl. 8733], Ministério Público, credores habilitados e interessados, no incidente de arrecadação de imóvel Processo nº: 1012921-96.2016.8.26.0071 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 - INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – CNPJ/MF 00.375.972/0008-37.
- ✓ Fazenda Pública.
- ✓ Credor fiduciário: BANCO BVA S/A, CNPJ sob o nº 32.254.138/0001-03.

**DO CERTAME:**

**1º LEILÃO:** inicia-se em 22/07/2024 às 14h45min com encerramento em 06/08/2024 às 14h45min.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** Serão aceitos lances a partir **100% (cem por cento) do valor da avaliação R\$ 210.272,43 (duzentos e dez mil, duzentos e setenta e dois reais e quarenta e três centavos) em maio de 2024** para compra do bem.

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

**2º LEILÃO:** com abertura de disputa ao vivo no dia **06/08/2024** às 14h45min e encerramento no dia **23/08/2024** às 14h45min

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** serão aceitos lances a partir **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação **R\$ 147.190,70 (cento e quarenta e sete mil, cento e noventa reais e setenta centavos)** para compra do bem.

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

**3º LEILÃO:** com abertura de disputa ao vivo no dia no dia **23/08/2024** às 14h45min, e encerramento dia **10/09/2024** às 14h45min.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** serão aceitos lances a partir de **R\$ 105.136,21 (cento e cinco mil, cento e trinta e seis reais e vinte e um 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:** Uma parte de terras, com a área de **19,36.00 hectares**, correspondente a quatro (04) alqueires, do padrão goiano, em terras de campos, sem benfeitorias, situada na **FAZENDA MORRO AGUDO**, lugar denominado **Roncador**, lugar particularizante "**Unidade Cachoeira 1**", deste Município, destacada da área de 05 alqueires, 42 litros e 08,65 metros quadrados, com divisas certas e determinadas, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: "Começa num marco cravado nas coordenadas UTM "541964,55 e 8154549,62", na margem esquerda de uma vertente, na divisa com terras de "Cachoeira Metais LTDA", e segue, nesta confrontação, com o azimute de 172°52'30" e distância de 551,68 metros; daí, confrontando com Elzio Resende J0nior, segue com azimute de 256°18'56" e distância de 266,43 metros; daí, confrontando com Euripedes Eustaquio da Silva, segue com os azimutes e distancias de: 357°22'12"-286,34 metros e 317°11`42"-116,65 metros até encontrar um Córrego; daí, por este Córrego veio d`agua acima, vai até a barra da já referida vertente na distância de 59,80 metros; daí, por esta vertente veio d`agua acima, vai ao marco do ponto de partida". Levantamento topográfico feito pelo Agrim. Jose Valdivino Barbosa CREA 783/TD, de 03/12/2007. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 950.076.771.945-6, com a Area total de: 26,80 ha; m6d. Rural: em branco; N. mod. rurais em branco; m6dulo fiscal: 30,0 ha; N. módulos fiscais: 08933; FMP: 3,00 ha; Nº do CCIR 06492083052, conforme CCIR 2003/2004/2005. NIRF nº 7.281.191-9.

**AV. 02** - Fica a proprietária atual obrigada a cumprir as determinações da Agencia Ambiental de Goiás, no que die respeito as Reservas Legal 01 e 02, sendo as mesma intocáveis, salvo por autorização do órgão competente, conforme AV-2-1.278 e AV-3-1.278 do Lº 2-F, não inferior a 20% da propriedade de 26,74.10ha, sendo a aludida Reserva Legal 01, com 2,55.30 ha,

compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia o perímetro em um canto de coordenadas UTM E:541761, 8154225 e segue confrontando com terras de Jesus dos Santos, com azimute de 317°11 '42" e distância de 44,26 metros até outro canto, junto a área de Preservação Permanente de uma vertente, a 30,00 metros do curso d`água, seguindo até outro canto; deste segue confrontando com a parte interna da propriedade, com azimute de 173°25'21" e distância de 88,60 metros e 201°57'45" e distância de 207,13 metros até o canto inicial, delimitando assim o perímetro da Reserva Legal 01.

**AV. 03** - Reserva Legal 02, com a área de 02.79.52 ha, conforme AV-3-1.278, sendo a mesma compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: "Inicia o perímetro em um canto junto a divisa das terras de Aulio Alves de Castro, e segue confrontando com a parte interna da propriedade, com azimute de 285°57'38" e distância de 69,96 metros e 350°49'37" e 326,06 metros até outro canto, junto a área de Preservação Permanente de uma vertente a 30,00 metros do curso d'água até outro canto; deste segue confrontando com Aulie Alves de Castro, com azimute de 172°52'30" e distância de 349,50 metros até o canto inicial, delimitando assim o perímetro da Reserva Legal 02. Levantamento topográfico feito Agrim. Sidney Alves Teixeira-CREA 6893-TDGO.

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 270/287:** – Área de terras objeto da matrícula 1.360 registrada no cartório único de Cachoeira de Goiás, comarca de Aurilândia, com **ÁREA TOTAL de 04 (quatro) alqueires, correspondem a 19,36ha**, em formado irregular, encravado, cujo memorial descritivo encontra-se na certidão de matrícula anexo a este laudo. Durante a vistoria foi nítida a constatação visual de solo “POBRE”, arenoso, vegetação tipo Cerrado. OCUPAÇÃO DO SOLO: Solo 100% tomado por mata tipo CERRADO sem qualquer benfeitoria ou sinal de exploração. Reserva legal não inferior a 20%. CONCLUSÃO: Aproveita-se 80% da área total do imóvel para calcular o VALOR unitário das TERRAS, conforme preconiza a NBR-14653. Área de reserva averbada - AV-2-1360 e AV-3-1360 não corresponde aos 20%, pois, aparentemente fora destacada sobre a gleba maior objeto de destacamento da matrícula 1278. **Zoneamento: RURAL.**

**LOCALIZAÇÃO:** 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 950.076.771.945-6, CCIR 06492083052, NIRF 7.281.191-9** 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.

**AVALIADO: R\$ 209.100,00 (duzentos e nove mil e cem reais) em março de 2024 – Fls. 270/287, homologado a fl. 293, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**Matrícula 1.360 do Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeira de Goiás, Comarca de Aurilândia/GO.**

**INCRA sob número 950.076.771.945-6. NIRF nº 7.281.191-9.**

Consta a **ARRECADANÇA** do imóvel formalizada no processo 1012921-96.2016.8.26.0071 **as fls. 4**, devidamente averbada na av. 15. Consta na **R-12/ R-13 e R 14 - Alienação Fiduciária** em Garantia de Bem imóvel, Anexo de Garantia Vinculado as Cédulas de Credito Bancário Mutuo nºs: 000014951/12 e 000014952/12, emitido em 30/04/2012, tendo como CREDOR FIDUCIARIO: BANCO BVA S/A, CNPJ sob o nº 32.254.138/0001-03.

**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, 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 ARREMATACÃO:** 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 N° 236 de 13/07/2016 – CNJ Leis n° 11.101/2005 – Lei de Falência e Recuperação Judicial – LRF, atualizada pela Lei n° 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, 10 de junho de 2024.

**Dr. João Augusto Garcia**  
Juiz de Direito

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