

EDITAL DE 1ª, 2ª E 3ª CHAMADA DE LEILÃO PÚBLICO ATRAVÉS DO PROCESSO COMPETITIVO, na forma do que autoriza o artigo 142, IV da Lei 11.101/2005 do bem imóvel aprovado no plano de alienação (fls. 7625/7630), bem como, intimações da empresa em recuperação judicial PROJECTUS CONSULTORIA LTDA, CNPJ 64.098.932/0001-00, com deferimento às fls. 354/356, com o termo de compromisso assinado pelo administrador judicial F. Rezende Consultoria em Gestão Empresarial Ltda, CNPJ n. 19.752.868/0001-76, Ministério Público, credores habilitados e interessados, por ordem do MM Juiz. ADLER BATISTA OLIVEIRA NOBRE, da 1ª Vara De Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo no processo n.º 1117030-11.2015.8.26.0100, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado o leilão público para alienação dos respectivos bens 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.
- ✓ Ministério Público do Estado de São Paulo.
- ✓ Administrador Judicial
- ✓ Fazendas Públicas.

DO CERTAME:

1º LEILÃO: inicia em 19/11/2024 às 11h30min e se encerra em 19/12/2024 às 11h30min:

LANCE MÍNIMO: Serão aceitos lances a partir **100% (cem por cento)** do valor da avaliação:

LOTE ÚNICO: R\$ 1.969.168,57 (um milhão, novecentos sessenta e nove mil, cento e sessenta e oito reais e cinquenta e sete centavos) conforme atualização para setembro de 2024 a ser atualizado até a data do encerramento.

LOTE 01: R\$ 1.314.737,42 (um milhão, trezentos e quatorze mil, setecentos e trinta e sete reais e quarenta e dois centavos) conforme atualização para setembro de 2024 a ser atualizado até a data do encerramento.

LOTE 02: R\$ 654.431,15 (seiscentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e um reais e quinze centavos) conforme atualização para setembro de 2024 a ser atualizado até a data do encerramento.

Não havendo lances, seguirá sem interrupção, por 30 dias para o:

2º LEILÃO: Inicia-se em 19/12/2024 às 11h30min e se encerra em 20/01/2025 às 11h30min:

LANCE MÍNIMO: Serão aceitos lances a partir 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação:

LOTE ÚNICO: R\$ 984.584,29 (novecentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e vinte e nove centavos), conforme atualização para setembro de 2024 a ser atualizado até a data do encerramento.

LOTE 01: R\$ 657.368,71 (seiscentos e cinquenta e sete mil, trezentos e sessenta e oito reais e setenta e um centavos) conforme atualização para setembro de 2024 a ser atualizado até a data do encerramento.

LOTE 02: R\$ 327.215,58 (trezentos e vinte e sete mil, duzentos e quinze reais e cinquenta e oito centavos) conforme atualização para setembro de 2024 a ser atualizado até a data do encerramento.

Não havendo lances, seguirá sem interrupção, por 45 dias para o:

3º LEILÃO: Inicia-se em 20/01/2025 às 11h30min e se encerra em 20/02/2025 às 11h30min:

LANCE MÍNIMO: Serão aceitos lances a partir de 40% do valor da avaliação atualizado nos termos do Art. 142, § 3º, III da Lei nº 14.112/2020:

LOTE ÚNICO: R\$ 787.667,43 (setecentos e oitenta e sete mil, seiscentos e sessenta e sete reais e quarenta e três centavos), conforme atualização para setembro de 2024 a ser atualizado até a data do encerramento.

LOTE 01: R\$ 525.894,97 (quinhentos e vinte e cinco mil, oitocentos e noventa e quatro reais e noventa e sete centavos), conforme atualização para setembro de 2024 a ser atualizado até a data do encerramento.

LOTE 02: R\$ 261.772,46 (duzentos e sessenta e um mil, setecentos e setenta e dois reais e quarenta e seis centavos), conforme atualização para setembro de 2024 a ser atualizado até a data do encerramento.

DA DESCRIÇÃO DOS BENS:

- I. LOTE UNIFICADO: JUNÇÃO DOS LOTES 01 e 02.

- II. LOTE 01: MATRÍCULA Nº 11.248 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP: IMÓVEL: O Conjunto 9-A, localizado na parte da frente do 9º andar do Edifício Adolpho Lutz, sito na Rua General Jardim nº 770, possuindo dito conjunto, a área útil de 118,00m², a área comum de 31,67m², encerrando a área total construída de 149,67m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,02127% no terreno do condomínio - Contribuinte nº 007.055.0211-2

Avaliação: R\$ 917.500,00 (novecentos e dezessete mil e quinhentos reais) para abril de 2017 a ser atualizado até a data do leilão conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

- III. LOTE 02: MATRÍCULA Nº 12.372 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP: IMÓVEL: O Conjunto 9-B, no 9º andar ou 12º pavimento do Edifício Adolpho Lutz, sito na Rua General Jardim nº 770, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, contendo, dito conjunto, a área útil de 60,00m², a área comum de 16,11m², encerrando a área total construída de 76,11m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01882% no terreno do condomínio - Contribuinte nº 007.055.0198-1

Avaliação: R\$ 456.700,00 (quatrocentos e cinquenta e seis mil e setecentos reais) para abril de 2017 a ser atualizado até a data do leilão conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

O Edifício avaliando possui portaria (recepção) no pavimento térreo, com 03 elevadores.

Tipo de acesso: destacamos a Av. Higienópolis, Av. Ipiranga, rua da Consolação, Rua Amaral Gurgel e Av. Ipiranga (vias principais), onde há linhas de ônibus e metrô que permitem a interligação da região a vários bairros e vizinhos da grande São Paulo.

Sala Comercial – Conjunto n.º 9 - A: Área útil: 118,00m², não possui vaga de garagem, com a descrição dos ambientes e seus acabamentos abaixo:

DESCRIÇÃO DE AMBIENTES						
DEPENDÊNCIA	PAVTO	PISO	PAREDE	FORRO	PINTURA	ESQUADRARIA
Sala de reuniões	9º	Carpete	Massa corrida e divisórias	termo acústico	Látex pva	Alumínio
Sala	9º	Carpete	Massa corrida e divisórias	termo acústico	Látex pva	Alumínio
Sala da Gerencia	9º	Carpete	Massa corrida e divisórias	termo acústico	Látex pva	Alumínio
Sala De Corretores	9º	Vinílico	Massa corrida	termo acústico	Látex pva	Alumínio
Banheiro Masculino	9º	Cerâmica	Massa corrida	gesso	Látex pva	Alumínio
Banheiro Feminino	9º	Cerâmica	Massa corrida	gesso	Látex pva	Alumínio

Sala Comercial – Conjunto n. 9 - B: - fls. 5140 Área útil: 60,00m², não possui vaga de garagem, com a descrição dos ambientes e seus acabamentos abaixo:

DESCRIÇÃO DE AMBIENTES						
DEPENDÊNCIA	PAVTO	PISO	PAREDE	FORRO	PINTURA	ESQUADRARIA
Salas	9º	Vinílico	Massa corrida e divisórias	termo acústico	Látex pva	Alumínio
Copa	9º	Cerâmica	massa corrida	gesso	Látex pva	Alumínio
Banheiro masculino	9º	Cerâmica	massa corrida	gesso	Látex pva	Não possui

Localização: Rua General Jardim n.º 770, conjunto 9 A e 9 B do Edifício Adolfo Lutz, Bairro Vila Buarque, São Paulo/SP – Cep: 01223-010.

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.

NO FÓLIO REAL, CONSTAM OS GRAVAMES:

MATRÍCULA Nº 11.248 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP:

Consta na Av.35 desta matrícula que no processo de Arrolamento de Bens nº 19515.004003/2008-14, expedido pelo MINISTÉRIO DA FAZENDA – MF e outros, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de PROJECTUS CONSULTORIA LTDA, fica sujeito ao termo de Arrolamento de Bens e Direitos, ficando, para os efeitos legais, eventual ocorrência de alienação, transferência ou oneração de dito imóvel, no prazo de 48 horas, na dependência de comunicação à Delegacia da Receita Federal – Secretaria da Receita Federal – RFB e outros .Consta na Av.36 desta matrícula que nos autos da Execução por Título Extrajudicial, processo nº 0005852-79.2013.4.02.5101, em trâmite na 1ª Vara Federal de Niterói/RJ, requerida por CEF- Caixa Econômica Federal contra CONSÓRCIO ITABORAI - URE e outra foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas 12.372, 12.373 e 1.249. Consta na Av.37 desta matrícula que nos autos do processo nº 10014894220185020067, TST/SP - TRT da 2ª Região/SP, consta a indisponibilidade dos bens de PROJECTUS CONSULTORIA LTDA. Contribuinte nº 007.055.0211-2 (conf. Av.34).

MATRÍCULA Nº 12.372 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP:

Consta na Av.36 desta matrícula que no processo de Arrolamento de Bens nº 19515.004003/2008-14, expedido pelo MINISTÉRIO DA FAZENDA MF e outros, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de PROJECTUS CONSULTORIA LTDA, fica sujeito ao termo de Arrolamento de Bens e Direitos, ficando, para os efeitos legais, eventual ocorrência de alienação, transferência ou oneração de dito imóvel, no prazo de 48 horas, na dependência de comunicação à Delegacia da Receita Federal Secretaria da Receita Federal RFB e outros. Consta na Av.37 desta matrícula que nos autos da Execução por Título Extrajudicial, processo nº0005852-79.2013.4.02.5101, em trâmite na 1ª Vara Federal de Niterói/RJ, requerida por CEF Caixa Econômica Federal contra CONSÓRCIO ITABORAI URE e outra foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas 11.248, 12.373 e 11.249. Consta na Av.38 desta matrícula que nos autos do processo nº10014894220185020067, TST/SP TRT da 2ª Região/SP, consta a indisponibilidade dos bens de PROJECTUS CONSULTORIA LTDA. Contribuinte nº 007.055.0198-1 (conf. Av.35)

Nos termos do artigo 141, inciso II da Lei 11.101/2005, o arrematante não arcará com as custas e emolumentos para a baixa dos gravames, cabendo ao Juízo a expedição do mandado de cancelamento.

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

A partir da homologação da arrematação em juízo, o arrematante é responsável pelos débitos condominiais e tributários independente da posse, os valores pretéritos serão sub-rogados.

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 PROCESSO COMPETITIVO ORGANIZADO:

REGRAS: Os bens poderão ser alienados de forma conjunta ou individual

A **captação de lances no lote único**, referente às Matrículas nº 11.248 e 12.372 do RGI São Paulo, **suspende automaticamente a captação de lances nos lotes individuais** correspondentes. Os interessados deverão, portanto, concorrer de igual forma no lote único.

PRAZO: 1ª chamada: Captação de lances pelo valor da avaliação atualizado, não havendo licitante, segue no curso de 30 dias para a 2ª chamada – Captação de lances pelo valor de 50% da avaliação atualizado, não havendo licitante, segue no curso de 45 dias para a 3ª chamada - Captação de lances pelo valor de 40% da avaliação atualizado

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: **O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista** e 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.

A proposta parcelada será admitida apenas na 3ª chamada desde que não haja lance a vista, da seguinte forma: 25% de entrada e o saldo em 12 (doze) vezes, com as parcelas devidamente corrigidas. A carta de arrematação estará condicionada a expedição com a quitação.

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.

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 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 e www.publicjud.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 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.

Conforme art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ:

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

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 setembro de 2024.

Dr. Adler Batista Oliveira Nobre
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754