

Edital de 1ª, 2ª e 3ª Chamada de leilão público de bem imóvel e de intimações da empresa em falência AUDILAB INDUSTRIA E COMERCIO DE ALTO FALANTES LTDA, inscrita no CNPJ/MF 66.862.269/0001-95, na pessoa do Administrador Judicial CAPITAL CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA – CNPJ/MF 05.989.257/0001-31, representada por LUIS CLÁUDIO MONTORO MENDES – CPF/MF 146.964.768-04 conforme termo de compromisso (fls. 5.565), ministério Público, credores habilitados e interessados no Processo Falimentar nº 3001705-05.2013.8.26.0526, com falência decretada de ofício nos autos do Agravo de Instrumento de nº 2085020-22.2023.8.26.0000 em 30/06/2023 (fls. 5415/5434), por ordem da MMª Juíza de Direito THAIS GALVÃO CAMILHER PELUZO, da 1ª Vara do Foro da Comarca de Salto 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 da Estância Turística de Salto
- ✓ Fazendas Públicas
- ✓ Processo nº 0001983-14.2012.5.15.0085, em Trâmite na Vara do Trabalho de Salto/SP.
- ✓ Processo nº 0002069-47.2017.8.26.0248 em tramite na 1ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba/SP.
- ✓ Processo nº 0010445-02.2016.4.03.6110 em trâmite na 3ª Vara Federal de Sorocaba/SP.

#### DO CERTAME:

**1º LEILÃO:** inicia em 06/03/2025 às 14:00 horas com encerramento em 21/03/2025 às 14:00 horas (horário de Brasília)

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

**LOTE ÚNICO:** R\$ 6.663.354,05 (seis milhões, seiscentos e sessenta e três mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e cinco centavos), com o valor do imóvel atualizado para janeiro de 2025, não contabilizando os itens XVI, XVII e XVII que serão vendidos pelo quilograma e serão pagos no ato da pesagem dos bens.

**LOTE 01:** R\$ 6.330.804,05 (seis milhões, trezentos e trinta mil, oitocentos e quatro reais e cinco centavos), atualizado para janeiro de 2025

LOTE 02: R\$ 332.550,00 (trezentos e trinta e dois mil, quinhentos e cinquenta reais). não contabilizando os itens XVI, XVII e XVII que serão vendidos pelo quilograma e serão pagos no ato da pesagem dos bens.

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

**2º LEILÃO: com abertura de disputa ao vivo no dia 21/03/2025 às 14:00 horas com encerramento no dia 07/04/2025 às 14:00 horas (horário de Brasília).**

**LANCE MÍNIMO: serão aceitos lances a partir 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação para compra do(s) bem(ns).**

LOTE ÚNICO: R\$ 3.331.677,03 (três milhões, trezentos e trinta e um mil, seiscentos e setenta e sete reais e três centavos), com o valor do imóvel atualizado para janeiro de 2025, não contabilizando os itens XVI, XVII e XVII que serão vendidos pelo quilograma e serão pagos no ato da pesagem dos bens.

LOTE 01: R\$ 3.165.402,03 (três milhões, cento e sessenta e cinco mil, quatrocentos e dois reais e três centavos) atualizado para janeiro de 2025.

LOTE 02: R\$ R\$ 166.275,00 (cento e sessenta e seis mil, duzentos e setenta e cinco reais) não contabilizando os itens XVI, XVII e XVII que serão vendidos pelo quilograma e serão pagos no ato da pesagem dos bens.

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

**3º LEILÃO: com abertura de disputa ao vivo no dia no dia 07/04/2025, às 14:00 horas, e encerramento dia 23/04/2025 às 14:00 horas (horário de Brasília)**

**LANCE MÍNIMO: serão aceitos lances a partir de qualquer valor nos termos do art. 142, §3º - A, III da lei 11.101/2005.**

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 DOS BENS:**

LOTE UNIFICADO: Junção dos lotes 01 e 02.

**LOTE 01: Imóvel de matrícula nº 10.722 do Cartório de Registro de Salto/SP, assim descrito: IMÓVEL:**

Um lote de terreno sob n. 08 da quadra D, situado nesta cidade no Distrito Industrial, com frente para a Rua Padre Bento, medindo 61,00 metros; 111,55 metros do lado direito onde divide com o lote n.º 07, 85,17 metros do lado esquerdo onde divide com o lote n.º 09, 66,44 metros nos fundos onde divide com a faixa de preservação do Rio Tietê, perfazendo a área de 6.000,00m<sup>2</sup>.

**Consta no laudo de avaliação:** Imóvel comercial, tipo galpão industrial, para uso industrial/ comercial, com área total de 6.000m<sup>2</sup> e com 3.980,78m<sup>2</sup> de área construída.

**Avaliação: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) em novembro de 2023, fls. 5805/5812, homologado em fls. 10.496, item 5.**

**Código municipal: 1.02.0130.0080.0001.**

**Localização: Rua Padre Bento, nº 182, Distrito Industrial, Salto/SP.**

**Ônus:** Termo de arrecadação fls.: 5.665, Consta AV. 11 – Indisponibilidade de bens decretada pelo processo em epígrafe. Consta AV.07 – Indisponibilidade de bens, expedido nos autos do processo nº 0001983-14.2012.5.15.0085, emitido pela Vara do Trabalho de Salto/SP. AV. 09 – PENHORA expedida nos autos do processo 0002069-47.2017.8.26.0248 em tramite na 1ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba/SP. Consta AV. 10 – PENHORA expedida nos autos do processo 0010445-02.2016.4.03.6110 em trâmite na 3ª Vara Federal de Sorocaba/SP.

**LOTE 02: Composto por bens móveis:** I) Cabine para teste e durabilidade, avaliada em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); II) Prensa Excêntrica 350 Toneladas. Obs. Equipamento sem teste de funcionamento, avaliada em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais); III) Prensa Excêntrica 200 Toneladas. Obs.: Equipamento sem teste de funcionamento, avaliada em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais); IV) 03 Paleteiras manuais (carrinhos de ferro), avaliadas em R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais); V) 04 aparelhos de Ar-condicionado 22.000, avaliados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais); VI) Painel de energia. Obs.: Equipamento sem teste de funcionamento, avaliado em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais); VII) 04 cadeiras de ferro com forro vermelho, avaliadas em R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais). VIII) 04 armários gaveteiros, avaliados em R\$ 600,00 (seiscentos reais), 03 armários 2 portas, avaliados em R\$ 1.050,00 (um mil e cinquenta reais), 07 prateleiras de 3 andares de aço, avaliadas em R\$ 700,00 (setecentos reais), 02 prateleiras de aço de 1,80m, avaliadas em R\$ 300,00 (trezentos reais), 03 mesas retas de escritório, avaliadas em R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), 01 Arquivo de planta/Projeto, avaliado em R\$ 500,00(quinzentos reais), 01 Mesa de aço, avaliada em R\$ 200,00 (duzentos reais), 01 Mesa em “L”, avaliada em R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), avaliados em sua totalidade por R\$ 4.050,00 (quatro mil e cinquenta reais). IX) SALA 2 – CONTÁBIL E FINANCEIRA - 01 Mesa em L, 02armários com 02 gavetas e parte vazada, 01 gaveteiro com 04 gavetas, avaliados em sua totalidade por R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais). X) SALA 3 – SALA DE REUNIÃO - 01 Mesa de mármore 2.00 x 3,00, 1 Impressora, 1 Cadeira presidente, 1 Cadeira secretaria, 2 cadeiras sala de espera, 1 Sucata de computador e teclado, 1 computador com teclado e tela, avaliados em sua totalidade por R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais). XI) SALA 4 – CPD - 02 Racks para servidor, avaliados em sua totalidade por R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais). XII) SALA 5 - 01 Armário 4 gavetas, 01 armário 2 portas, 01 mesa L, avaliados em sua totalidade por R\$ 800,00 (oitocentos reais). XIII) SALA 6 - 01 Mesa de ferro com mármore, 01 mesa de ferro, 01 bancada de pedra e madeira com 08 gavetas e 02 portas, avaliadas em sua totalidade por R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais). XIV) LABORATÓRIO - 02 armários 2 portas, 01 mesa de ferro, 01 lavatório, 01 detector de metais e 01 catraca, avaliados em sua totalidade por R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais). XV) Carriola,

avaliada em R\$ 50,00 (cinquenta reais). XVI) Sucata de papelão, avaliada em R\$ 0,21 (vinte e um centavos) o quilograma; XVII) Sucata de ferro, avaliada em R\$ 0,80 (oitenta centavos) o quilograma; XVIII) Sucata de matéria prima plástico, avaliada em R\$ 3,80 (três reais e oitenta centavos) o quilograma.

**Valor total das avaliações dos bens móveis: R\$ 332.550,00 (trezentos e trinta e dois mil, quinhentos e cinquenta reais),** não contabilizados os itens XVI, XVII e XVIII que serão vendidos pelo quilograma e serão pagos no ato da pesagem dos bens.

Termo de arrecadação fls. 5660/5664.

Avaliação fls. 5.792/5.804 e homologada em fls. 10.496, item 5.

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 dele 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) e [www.publicjud.com.br](http://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 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 do 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, 22 de janeiro de 2025.

**Dra. THAIS GALVÃO CAMILHER PELUZO**  
Juíza de Direito

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