

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA FALÊNCIA DE DARUMA TELECOMUNICAÇÕES E INFORMÁTICA S/A, PROCESSO Nº 1016225-90.2016.8.26.0625, DO BEM ARRECADADO E AVALIADO E, DE INTIMAÇÃO DA(S) FALIDA(S) E DE SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, DOS(AS) CÔNJUGES SE CASADOS FOREM, DO MINISTÉRIO PÚBLICO, DA ADMINISTRADORA JUDICIAL, DAS FAZENDAS NACIONAL, ESTADUAL E MUNICIPAL, DOS CREDORES HABILITADOS, EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DOS BENS, ADVOGADOS E DEMAIS INTERESSADOS.

A DOUTORA ELIZA AMÉLIA MAIA SANTOS, MM. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ, NA FORMA DA LEI, ETC...

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **processo eletrônico nº 1016225-90.2016.8.26.0625**, da FALÊNCIA DE DARUMA TELECOMUNICAÇÕES E INFORMÁTICA S/A. – CNPJ sob nº 45.170.289/0001-25 e, que foi designada a venda do bem imóvel arrecadado nos autos, abaixo descrito, *através de alienação* judicial, sendo os lances captados de forma eletrônica e presencial simultaneamente, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras aplicáveis de Direito Privado, em especial da Lei 11.101/2005 (ou “LREF”), com as alterações introduzidas pela Lei 14.112/2020, e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), Normas da Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior de Magistratura do TJ/SP.

- **DO LEILÃO – A Alienação ocorrerá através de leilão híbrido, online e presencial simultâneo** a livre escolha do ofertante e em igualdade de situação, sendo a **modalidade online exclusivamente pelo website [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)** e a **modalidade presencial no escritório da Leiloeira no Município de Santo André/SP, na Rua Laura, nº 138 – Centro**, com transmissão ao vivo da disputa, sendo realizada em 03 (três) etapas, 1ª, 2ª e 3ª chamadas. O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial e Rural, nomeada nos autos, *CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES*, matriculada na JUCESP sob nº 661, Auxiliar da Justiça, com status ativo, website [WWW.LANCEJA.COM.BR](http://WWW.LANCEJA.COM.BR), Tels.: (11) 2988-6929/ 4425-7652 / 4426-5064, e-mail: [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br). Considerar Horário de Brasília/DF.

- **A 1ª CHAMADA**, será realizada a partir das 13h00min., do dia 26/10/2021 para a recepção de lances online, **ENCERRANDO-SE no dia a partir das 13h00min., do dia 09/11/2021 (3ª feira)**, de forma online concomitante com a forma presencial, oportunidade em que o bem imóvel será vendido pelo *valor de 100% (cem por cento) da avaliação homologada e atualizada*, não havendo licitantes nesta etapa, seguirá sem interrupção o leilão já com início da 2ª chamada, que permanecerá aberta para a recepção de lances online por mais 15 (quinze) dias;

- **2ª CHAMADA inicia-se a partir das 13h01min.**, do próprio dia 09/11/2021 para a recepção de lances online **ENCERRANDO-SE NO DIA 23/11/2021 (3ª feira) a partir das 13h00min., de forma online concomitantemente com a forma presencial**, admitindo-se lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada. Não havendo licitantes nesta etapa, o leilão seguirá sem interrupção já com o início da 3ª chamada, que permanecerá aberta para a recepção de lances online por mais 15 (quinze) dias;

- **3ª CHAMADA inicia-se a partir das 13h01min.**, do próprio dia 23/11/2021 para a recepção de lances online, **ENCERRANDO-SE NO DIA 07/12/2021 (3ª feira) a partir das 13h01min., de forma online concomitantemente com a forma presencial**, onde será aceito o maior lance ofertado, sendo a melhor oferta neste caso, levada a apreciação da MM. Juíza Competente nos termos do Art. 142, § 3º -A, III da Lei 11.101/2005 alterada pela Lei nº 14.112/2020. A melhor oferta deverá ser caucionada com sinal de 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado, no ato da oferta em favor dos autos através de recolhimento de guia.

**- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO:** (I) A documentação necessária para participar da hasta será: (a) **Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; (b) **Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; (c) Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (II) Os interessados em participar da hasta presencial deverão comparecer no horário e local acima definido munidos dos documentos elencados acima, e os interessados em participar da hasta de forma online, além da documentação supramencionada, se faz necessário (1) o envio para o escritório da leiloeira do “termo de adesão”, com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital, com antecedência ao início do leilão, e (2) o cadastro prévio no site **www.lanceja.com.br**, como também solicitar a habilitação para o referido leilão; (III) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (IV) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (V) A Leiloeira e a plataforma **www.lanceja.com.br** poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/ pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

**DAS CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES:** (I) O “bem imóvel” será alienado “AD CORPUS”, no estado em que se encontra; (II) - Os interessados

terão o ônus de examinar, antes da realização da hasta, o referido bem apregoado e inteirar-se de suas condições e documentação, não se admitindo nenhuma reclamação posterior. **As visitas deverão ser previamente agendadas junto a Leiloeira Oficial através do e-mail [visitacao@lanceja.com.br](mailto:visitacao@lanceja.com.br); (III)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(IV)** O Arrematante declara que: **(a)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(b)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(c)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência do bem arrematado; **(d)** que o(s) Lance(s) realizado(s) no contexto da Hasta objeto deste Edital tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao(s) Proponente(s) que o(s) Lance(s) realizado(s) no contexto da Hasta objeto deste Edital tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao(s) Proponente(s); **(e)** que o Proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição do “bem”, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação, seja a que título for, observado o disposto no item "IV" a seguir; **(V) A arrematação judicial do “bem imóvel”, objeto do presente Edital, será livre de toda e qualquer sucessão universal do Arrematante nas obrigações do devedor, inclusive fiscais e trabalhistas, sendo liberados todos os gravames, ônus e quaisquer restrições sobre o “bem imóvel”**, nos termos do Art. 141, II da Lei nº 11.101/2005, 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. As despesas com a transferência do domínio/propriedade (ITBI/ registro no RGI), Imposto Territorial Rural/Urbano ou outros impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel com fato gerador a partir da data da arrematação, são de responsabilidade do arrematante; **(VI)** É vedada a apresentação de proposta(s) para aquisição do bem nos autos do processo durante e após o término do leilão.

**DO BEM: LOTE ÚNICO - BEM IMÓVEL - Prédio de nº 251, com área construída de 2.609,91 m<sup>2</sup> e seu respectivo terreno, designado como Área 02, com frente para a Rua Guglielmo Marconi, Taubaté/SP, com área de terreno de 28.393,46m<sup>2</sup> pertencente a Matrícula nº 155.456 registrada no CRI de Taubaté/SP, conforme transcrição a seguir descrita: PRÉDIO nº 251 com a Area construída de 2.609,91m<sup>2</sup> e seu respectivo designado AREA 02, correspondente a parte dos lotes nºs 01, 02, 03 e 04, do imóvel denominado**

Loteamento Industrial, situado no bairro do Piracangaguá, nesta cidade, com frente para a RUA GUGLIELMO MARCONI, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto D6, deste ponto segue em linha reta confrontando com a Travessa da Rua Guglielmo Marconi numa distância de 59,58m e azimute de 223°01'22" até o ponto D7, deste segue em linha reta confrontando com o prédio nº 3.500 (Area 01), numa distância de 97,00m até o ponto D4A, deste deflete à direita e segue margeando a Rua Projetada 05 do Distrito Industrial, através do córrego José Raimundo também Ribeirão Abaeté ou Córrego Ponte Alta, numa distância de 337,32m até o ponto D5, deste deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 244,49m e azimute de 133°32'57" até o ponto D6, início desta descrição, **encerrando uma área de 28.393,46m<sup>2</sup>**, cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 3.4.040.090.001. PROPRIETÁRIA: Daruma Telecomunicações E Informática S.A Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.170.289/0001-25. Venda "Ad Corpus" e no estado em que se encontra. - **Ônus/Observações constantes na Matrícula:** - **Av. 01** para constar INDISPONIBILIDADE DOS BENS de Daruma Telecomunicações e Informática S/A (Urmet Daruma), já qualificada, em conformidade com a decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo-SP, processo origem nº 1001089-42.2020.5.02.0363; **Av. 02** para constar INDISPONIBILIDADE DOS BENS de Daruma Telecomunicações e Informática S/A (Urmet Daruma), já qualificada, em conformidade com a decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo-SP, processo origem nº 1000245-04.2018.5.02.0027; - **OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** **a)** Relata o perito que a localização do imóvel é favorecida pela proximidade com as Rodovias Presidente Dutra e Rodovia Ayrton Senna que interliga a região a diversas cidades, como São Paulo, Vale do Paraíba, Litoral Norte, Rio de Janeiro e Sul de Minas Gerais; **b)** Conforme Lei Municipal nº 412/2017 (Plano Diretor Físico de Taubaté), o imóvel avaliado situa-se na Macrozona de Expansão Urbana, região em transformação de rural para urbana, tendo adequada infraestrutura urbana disponível; **c)** O imóvel é constituído por lote com ocupação Industrial, sendo constituído por benfeitorias (Politriz, Almoxarifados, Almoxarifado de Inflamáveis, Depósitos, Manutenção, Portaria, Abrigo, Cobertura, dentre outros); **e)** Não há entrada de Energia Independente no imóvel desta Matrícula, sendo que atualmente está conectada ao imóvel matrícula 155.455, sendo as regularizações por conta do arrematante. *Avaliação homologada pelo MM. Juízo no de R\$ 8.167.000,00 (oito milhões, cento e sessenta e sete mil reais), setembro/2020.* **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 9.018.150,33 (nove milhões, dezoito mil, cento e cinquenta reais e trinta e três centavos), setembro/2021.**

**- DO(S) PAGAMENTO(S) DA ARREMATACÃO:** O bem poderá ser vendido à vista ou parcelado, sendo o pagamento integral ou da entrada/sinal, em **ATÉ 24 HORAS DO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, INDEPENDENTEMENTE DA HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL.**

**I - PAGAMENTO À VISTA:** o arrematante terá o *prazo de até 24 horas* após o encerramento do leilão para realizar o depósito judicial atualizado da arrematação, através de recolhimento de guia judicial em favor dos autos.

**II - PAGAMENTO A PRAZO:** O interessado em adquirir o bem imóvel em prestações, desde que, prévia e devidamente, cadastrado e habilitado no website ([www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)), poderá apresentar, por escrito (endereço ao e-mail [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br)) ou de forma verbal (viva-voz) no local do Leilão presencial, proposta de parcelamento do(s) bem(ns) nos termos do Art. 895 I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, antecipadamente ao leilão. O sinal do pagamento será à vista, pago em até 24 horas do encerramento do leilão, *independentemente da homologação judicial.* No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º CPC). O envio da proposta de parcelamento, **não** exime o proponente de lançar no leilão seja de forma presencial (viva-voz) ou de forma online pelo site. **Os lances devem ser ofertados de forma online pelo site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) e/ou presencialmente no local do leilão, indicado neste edital.**

**III Não havendo manifestação sobre interesse de parcelamento antecipadamente ao leilão seja por escrito no caso de participação online, seja de forma verbal (viva-voz) no caso de participação presencial, será considerado PAGAMENTO À VISTA.**

**IV – Caso a arrematação ocorra na 3ª chamada, o proponente deverá efetuar o pagamento de seu lance vencedor a título de sinal e garantia de pagamento, no ato do encerramento do leilão, a vista, no prazo de até 24 horas,** através de recolhimento de guia judicial em favor dos autos, no importe de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da oferta. Neste caso, o(a) proponente da melhor oferta, se acolhida/homologada, será intimado(a) para que no prazo fixado neste Edital de 24 (vinte e quatro) horas, da homologação, efetue o restante do pagamento em favor dos autos de acordo com a melhor oferta homologada e atualizada pela Tabela do TJ/SP vigente, bem como a comissão da Leiloeira no importe de 5% do valor arrematação homologada. Caso haja desistência por parte do ofertante da melhor oferta/arrematante, perderá o valor do sinal pago em favor dos autos e ainda deverá a pagar a comissão da leiloeira oficial (5%) no valor do lance ofertado e aceito pelo MM. Juízo Competente. No caso de não aceitação do lance ofertado pelo MM. Juízo o proponente, somente neste caso, fará jus ao levantamento do valor caucionado nos autos.

**V – PAGAMENTO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA:** O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, em até **24 horas** do encerramento do leilão, independentemente da homologação judicial, através de depósito direto em conta a ser indicada, **somente na forma à vista**, conforme disposição expressa do artigo 24, Parágrafo Único do Decreto Federal nº 21.981/32 e suas alterações, comissão esta não incluída no valor do lance, não sendo devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e, por razões alheias a vontade do arrematante, podendo ser deduzidas as despesas incorridas.

**DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS:** (1) O bem imóvel aqui mencionado está de acordo com a transcrição da matrícula, bem como com o citado no Laudo de Avaliação homologado, sendo vendido em caráter “*Ad Corpus*”, no estado e condições em que se encontra. (2) O bem pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante; (3) O Proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição do “bem”, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação; (4) Correrão por conta do arrematante os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro do bem imóvel, despesas referente as regularizações de área e de matrícula, se houver e demais necessárias provenientes da arrematação; (5) **O NÃO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO e da comissão da leiloeira no prazo específico estipulado no edital de leilão de até 24 horas do encerramento do leilão, independentemente da homologação judicial, será tido como desistência do lance, implicando a perda do direito de compra/arrematação do lote, sendo o fato comunicado imediatamente ao MM Juízo, podendo o bem ser vendido a outros interessados obedecendo a ordem dos melhores lances ofertados no leilão;** (6) **O arrematante remisso fica sujeito as sanções previstas na legislação em vigor.** (Art. 897, 903 § 6º do CPC e Art. 358 do C. Penal, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação em vigor) e a Leiloeira poderá emitir título de crédito para a cobrança da comissão; (7) **Poderão ser apresentadas IMPUGNAÇÕES** por quaisquer credores, pela Falida e/ou pelo Ministério Público, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, hipótese em que os autos serão conclusos ao juiz, que, no prazo de 5 (cinco) dias, decidirá sobre as impugnações e, julgando-as improcedentes, ordenará a entrega do bem ao arrematante, respeitadas as condições estabelecidas neste Edital de Leilão (Art. 143 “*caput*” da LREF); 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 deste Edital de Leilão, por valor presente superior ao valor de venda, e de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido. Tal Oferta vincula o impugnante ou terceiro ofertante como se arrematantes fossem. A suscitação infundada de vício na alienação pelo impugnante será considerada ato atentatório à dignidade da justiça e sujeitará o suscitante à reparação dos prejuízos causados. (Art. 143 §§ 1º, 2º 4º da Lei 11.101/2005, com as introduções da Lei 14.112 de 2020). No caso de acolhimento

pelo MM. Juízo da impugnação baseada no valor da venda e, em sendo homologada será devida a comissão da leiloeira de 5% do valor da arrematação (aprovada pelo MM. Juízo); **(8) O bem será entregue livre de ônus, que ficará por conta da falida, NÃO HAVENDO SUCESSÃO DO ARREMATANTE NAS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA, inclusive as de natureza tributária**, exceto 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; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão, **observado o disposto no inciso II e § 1º do art. 141 da LREF**; **(9)** O Juiz poderá autorizar os credores mediante prova do(s) interessado(s), 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, seu houver (Art. 111 da Lei nº 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, nos termos do Art. 145, da Lei n. 11.101/2005 alterada pela Lei nº 14.112/2020. **(10)** Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, os interessados são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo os lanços ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is) de acordo com a legislação vigente e condições de venda dispostas no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br). **(11)** O auto de arrematação será lavrado após a confirmação dos pagamentos devidos da arrematação e da comissão da leiloeira. Assinado o auto de arrematação pelo(a) Juiz(a), pela leiloeira e pelo arrematante, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável; **(12)** O arrematante deverá providenciar junto ao MM. Juízo Competente, a carta de arrematação após a quitação dos pagamentos devidos. **(13)** Todas as regras e condições do referido leilão estão disponíveis no Portal [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br).

Ficam intimados por este Edital, a Falida, seus Representantes, cônjuges, se casados (as) forem, Ministério Público, a Administradora Judicial, as Fazendas Nacional, Estadual e Municipal nas pessoas de seus procuradores, os credores, eventuais ocupantes, arrendatário(s), e/ou possuidores dos bens, Advogados e demais interessados na forma da lei, na hipótese de não serem localizados para intimação pessoal. E para que produza os legais e jurídicos efeitos de direito e chegue ao conhecimento de todos, o presente edital será publicado no portal eletrônico [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), nos termos do Art. 887 § 2º, do CPC, e afixado em lugar público e de costume. Taubaté (SP), 27 de setembro de 2021.DRA. ELIZA AMÉLIA MAIA SANTOS, MM. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ.