

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA FALÊNCIA DE AGRENCO DO BRASIL S/A E OUTROS, PROCESSO Nº 0188041-64.2008.8.26.0100, 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.

O DOUTOR JOÃO DE OLIVEIRA RODRIGUES FILHO, MM. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, 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 0188041-64.2008.8.26.0100**, da FALÊNCIA DE AGRENCO DO BRASIL S/A E OUTROS. – CNPJ sob nº 01.806.966/0001-83 e, que foi designada a venda do bem imóvel arrecadado nos autos, abaixo descrito, *através de alienação* judicial, sendo os lanços 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, em igualdade de situação e, em tempo real, 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, inscrita na JUCESP sob nº 661, Auxiliar da Justiça, com status ativo, Tels.: (11) 2988-6929 / 4425-7652 / 4426-5064 e-mail: juridico@lanceja.com.br. Considerar Horário de Brasília/DF. **LOCAL DO LEILÃO: PRESENCIAL: Rua Laura, nº 138, Cento – Santo André/SP. ENDEREÇO ELETRÔNICO: www.lanceja.com.br.**

- A 1ª **CHAMADA** terá início no dia 03/11/2021 a partir das 13h00 para a recepção de lances online, **ENCERRANDO-SE no dia 12/11/2021 – (6ª feira)** a partir das **13h00 de forma online concomitantemente 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 o início da 2ª chamada, permanecendo aberta para lances online por 15 (quinze) dias;

- **2ª CHAMADA inicia-se a partir das 13h01min.**, do próprio dia 12/11/2021 para a recepção de lances online **ENCERRANDO-SE NO DIA 26/11/2021 – (6ª Feira) a partir das 13h00, 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 26/11/2021 para a recepção de lances online, **ENCERRANDO-SE NO DIA 10/12/2021 – (6ª feira) a partir das 13h00, de forma online concomitantemente com a forma presencial**, onde serão aceitos lances por qualquer preço/melhor oferta, nos termos do Art. 142, § 3º -A, III da Lei 11.101/2005 alterada pela Lei nº 14.112/2020.

- 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) (1) Além da documentação supramencionada, se faz necessário para o usuário da ferramenta online o envio do “termo de adesão”, com firma reconhecida (via correios) e/ou assinatura com certificado digital (por email), com antecedência ao leilão, e (2) o cadastro prévio no site **www.lanceja.com.br**, como também solicitar a habilitação para o referido leilão; (III) **O cadastramento**, implicará na aceitação da integralidade das condições dispostas no Edital de Leilão e regras contidas no site **www.lanceja.com.br**. O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital, assim como pelos lances realizados com seu login e senha; (IV) 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;

DOS LANÇOS – Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis, os participantes e/ou usuários são responsáveis por todas as ofertas registradas em

seu nome, não podendo ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is).

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**; (III) O Arrematante declara que: (a) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente, o referido bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontram, objeto da arrematação; (b) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e/ou 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 Lance realizado no contexto da Hasta objeto deste Edital tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao Proponente; (e) que o Proponente/Ofertante 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 “V” 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;

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA ARREMATAÇÃO:

(I) PAGAMENTO À VISTA: o arrematante terá o *prazo de até 24 horas* após o encerramento do leilão para realizar o depósito judicial da arrematação, através de recolhimento de guia judicial em favor dos autos, **INDEPENDENTEMENTE DA HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL**

(II) 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 lanço, 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.

DO BEM: LOTE ÚNICO - BEM IMÓVEL, Gleba em Área de Expansão Urbana, situado na Estrada do Gamboa – Distrito Industrial – localidade de Miranda, Município de São Francisco do Sul/SC, com área de terras de 117.400 m² (cento e dezesseis mil quatrocentos metros quadrados) objeto da Matrícula nº 49.464, registrada no CRI de São Francisco do Sul/SC, conforme sua transcrição a seguir descrita: ÁREA 01 – UM TERRENO de forma Irregular, situado no lugar denominado Miranda, Zona Rural do Município de São Francisco do Sul/SC, contendo as seguintes características e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no Vértice P-0001, de coordenadas N 7.086.740,859 m e E 737.544,739 m; deste, segue com azimute de 170°48'48", por uma distância de 888,00 m até o vértice P-0002, de coordenadas N 7.085.863.827 m e E 737.686.578 m; deste, segue com azimute de 256°32'43" por uma distância de 157,00 m até o vértice P-0003, de coordenadas N 7.085.827,319 m e E 737.533,982 m; deste, segue com azimute de 353°32'17", por uma distância de 843,00 m até o vértice P-0004, de coordenadas N 7.086.665,064 m e E 737.439,097 m; deste, segue com azimute de 335°3'03" por uma distância de 0 m até o vértice P-005, de coordenadas N 7.086.665,325 m e E 737.438,976 m; deste, segue com azimute 54°27'59" por uma distância de 130,00 m até o vértice P-0001, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo a área total de 11,74 há, com perímetro (m) de 2.018. **PROPRIETÁRIA: AGRENCO DO BRASIL S.A.**, sociedade Anônima Fechada, inscrita no CNPJ sob nº 01.806.966/0001-83. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 13.698. Obs.: a) Matrícula Aberta em cumprimento ao respeitável Mandado expedido pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Felippi Ambrósio, 1ª Vara Cível da Comarca de São Francisco do Sul/SC, em 21 de novembro de 2019, extraído dos Autos nº 0300556-67.2018.8.26.0061/01, da Ação de Divisão de Terras Particulares ajuizada por Agência Marítima Cargonave Ltda. em face de Massa Falida Agrenco do Brasil S/A, com trânsito em julgado em 05 e 06 de novembro de 2019. Venda "Ad Corpus" e no estado em que se encontra. - **Ônus/Observações constantes na Matrícula: AV-1** - Consta averbado sob a AV-9, à margem da matrícula anterior de nº 13.698 "ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS: Em cumprimento à ordem

contida no Ofício n. 148/2005/Saort/DRF/ITJ, expedido pela Delegacia da Receita Federal em Itajal, SC, em 28/03/2005, averbado o arrolamento do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de 1NLOGS LOGÍSTICA LTDA – CNPJ nº 01.806.966/0001-83, e outra, observando que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos acima relacionados, deverá ser comunicada aquela unidade da Secretaria da Receita Federal, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas; **AV-2** consta averbado sob a AV-10, a margem da matrícula anterior de nº 13.698 desta serventia "ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS, em cumprimento à ordem contida no Ofício DERAT-SPO/ nº 1961/2008 expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil - RFB, através da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária - DERAT, Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICA T, em 21/10/2008 averbado o arrolamento sobre PARTE IDEAL do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de INLOGS LOGÍSTICA LTDA - CNPJ nº 01.806.966/0001-83, observando que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos acima relacionados, deverá ser comunicada aquela unidade da Secretaria da Receita Federal, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas; **AV-3-** Consta averbado sob a AV-11, a margem da matrícula anterior de nº 13.698 deste serviço registral o seguinte: 'ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS em cumprimento a ordem contida no Ofício DERAT-SPO/DICATIGAB n. 862/2010, expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil - RFB, através da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária - DERAT, Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICA T, em 9/10/2010 extraídos do Processo n. 19515.001742/2010-61, averbado arrolamento sobre PARTE IDEAL do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de AGRENCO DO BRASIL SIA - CNPJ nº 01.806.966/0001-83, observando que "a ocorrência de alienação, transferência ou de qualquer dos bens ou direitos acima relacionados, deverá ser comunicada àquela unidade da Secretaria da Receita Federal, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas; **AV-4- RETIFICAÇÃO** -Conforme respeitável ofício n. 31000737386, expedido pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca de São Francisco do Sul, SC, em 07/10/2020 extraído dos autos nº 5000299-30.2018.8.24.0061/SC, da ação ajuizada por Agencia Maritime Cargonave Ltda, em face de Agrenco do Brasil S/A (em recuperação judicial) e Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda. - Administradora Judicial, que foi objeto de nota de exame veiculada àquela unidade jurisdicional em 30/10/2020 por intermédio do ofício n. 01-P-92565, permanecendo arquivados nesta serventia o título e demais documentos que instruíram o processo respectivo, *averbo a **retificação das coordenadas longitudinais no meridiano constantes do imóvel objeto desta matrícula, "E=737", a fim de constar as corretas, quais sejam: "E=735".*** - **Observações Constantes no Laudo de Avaliação:** **a)** A área avaliada é gleba em área de expansão urbana, sem utilização específica; **b)** O imóvel possui topografia plana em aproximadamente

21% (vinte e um por cento) de sua área total ou 25.000,00 m² (vinte e cinco mil metros quadrados). Os 92.400,00 m² (noventa e dois mil quatrocentos metros quadrados) restantes são formados por áreas de topografia mista e com vegetação nativa, restringindo o aproveitamento efetivo do imóvel; **c)** Atualmente, o imóvel avaliado é integrante da chamada ZI-5 (Zona Industrial 05), que são porções do território destinadas aos usos industriais, de serviços e de logística, em consonância com a Lei Municipal Complementar nº 44/2013 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de São Francisco do Sul); **d)** Constata também que não existem benfeitorias ou construções que agreguem o valor do imóvel. Avaliação de R\$ 2.634.000,00 (dois milhões, seiscentos e trinta e quatro mil reais), julho/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 2.684.282,38 (dois milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, duzentos e oitenta e dois reais e trinta e oito centavos), setembro/2021.**

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 certo que o bem poderá 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) É vedada a apresentação de proposta(s) para aquisição do bem nos autos do processo durante e após o término do leilão. Sendo assim, não sendo ofertado(s) lance(s) nas condições previstas neste edital, fica a leiloeira autorizada a receber oferta(s) em condições diversas das estipuladas neste edital **ao término/encerramento da 3ª chamada do leilão,** hipótese em que a melhor proposta ofertada será acolhida pela leiloeira e levada a apreciação do MM. Juízo Competente. Para tanto, o proponente deverá efetuar a caução no importe de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta ofertada, no ato, a vista, através de recolhimento de guia de depósito judicial, em

favor dos autos, para assim poder ser levada a apreciação do MM. Juízo Competente, cabendo desta forma ao Exmo. Sr. Dr. Juiz Competente avaliar se a proposta é, ou não, conveniente. 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 oferta homologada, bem como a comissão da Leiloeira no importe de 5% do valor da proposta ofertada e homologada. A proposta ofertada se aceita, vincula o ofertante como arrematante do bem. No caso de não aceitação da proposta pelo MM. Juízo o proponente, somente neste caso, fará jus ao levantamento do valor caucionado. Não sendo efetuado o depósito do restante da oferta vencedora e homologada, o valor caucionado não será restituído ao ofertante e a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, que adotará as medidas cabíveis quanto a inadimplência/desistência, informando também as demais propostas ofertadas, imediatamente anteriores para que sejam submetidas à apreciação. O bem poderá ser levado a novo leilão, não sendo permitido a participação do arrematante descumpridor das obrigações competentes, sem prejuízo da possibilidade de aplicação das penalidades cabíveis na legislação em vigor pelo MM. Juízo; **(8) 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, respeitadas 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); **(9)** *O bem será entregue livre de ônus, que ficará por conta da devedora, não havendo sucessão do arrematante nas obrigações da falida conforme dispõe o item V das “Considerações Preliminares”;* **(10)** O Juiz poderá autorizar os credores mediante provação 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. **(11)** Os lanços ofertados são irrevogáveis e irreatáveis, 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. **(12)** 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 irreatável; **(13)** O arrematante deverá providenciar junto ao MM. Juízo Competente, a carta de arrematação após a quitação dos pagamentos devidos. **(14)** Todas as regras e condições do referido leilão estão disponíveis no Portal 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 se houver, 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, nos termos do Art. 887 § 2º, do CPC, e afixado em lugar público e de costume. São Paulo (SP), 07 de outubro de 2021. *Dr. João de Oliveira Rodrigues Filho, MM. Juiz De Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central do Estado De São Paulo.*