

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA FALÊNCIA DE FUNDIÇÃO FTI DO BRASIL LTDA. E OUTRO, PROCESSO Nº 4004957-08.2013.8.26.0038, 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 NAS PESSOAS DE SEUS PROCURADORES, DOS CREDORES HABILITADOS, EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DOS BENS, ADVOGADOS E DEMAIS INTERESSADOS.

O DOUTOR RODRIGO PERES SERVIDONE NAGASE, MM. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARARAS/SP, 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 4004957-08.2013.8.26.0038**, da FUNDIÇÃO FTI DO BRASIL LTDA, CNPJ sob nº 00.312.882/0001-20 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, em igualdade de situação e, em tempo real, com transmissão ao vivo, 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, Tel.: (11) 2988-6929 / 4425-7652 / 4426-5064, e-mail: juridico@lanceja.com.br. Considerar Horário de Brasília/DF.  
**LOCAL DO LEILÃO: PRESENCIAL: Escritório da Leiloeira sito a Rua Laura, nº 138, Centro, Santo André/SP. ENDEREÇO ELETRÔNICO: www.lanceja.com.br.**

**- A 1ª CHAMADA**, terá início a partir das **13h30** do dia **16/05/2022** para a recepção de lances online, **ENCERRANDO-SE no dia 30/05/2022 a partir das 13h30** 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**

**atualizada**, não havendo licitantes nesta etapa, seguirá sem interrupção o *leilão já com início da 2ª chamada, que permanecerá aberta por mais 15 (quinze) dias*;

- **2ª CHAMADA** inicia-se a partir das **13h31min.**, do próprio dia **30/05/2022** para a recepção de lances online **ENCERRANDO-SE NO DIA 14/06/2022 a partir das 13h30, 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 por mais 15 (quinze) dias*;

- **3ª CHAMADA** inicia-se a partir das **13h31min.**, do próprio dia **14/06/2022** para a recepção de lances online, **ENCERRANDO-SE NO DIA 29/06/2022 a partir das 13h30, de forma online concomitantemente com a forma presencial, admitindo-se lances pelo critério da melhor oferta, nos termos do Art. 142, § 3º -A, III da Lei 11.101/2005 alterada pela Lei nº 14.112/202, conforme decisão de fls. 1596.** *Os leilões serão conduzidos pela Leiloeira Oficial e Rural, nomeada nos autos, Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, Auxiliar da Justiça, com status ativo, Tel.: (11) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929, e-mail: juridico@lanceja.com.br. Considerar Horário de Brasília/DF.*

**- 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 assinar o **Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), com antecedência ao leilão**; e **(2)** o cadastro prévio no site **[www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**, como também solicitar a habilitação para o referido leilão; **(III) O cadastramento/habilitação**, implicará na aceitação da integralidade das condições dispostas no Edital de Leilão e regras contidas no site [www.lanceja.com.br](http://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](http://www.lanceja.com.br) poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão; **(V)** O Arrematante declara que: **(a)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente, todos os bens levados a leilão aceitando adquiri-los nos termos

deste Edital de Leilão cuja venda se concretizará em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra o objeto da arrematação; **(b)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto aos bens objeto da arrematação; **(c)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência dos bens arrematados; **(d)** que o Lance realizado no contexto da Hasta objeto deste Edital tem caráter de irrevogabilidade e irretroatividade em relação ao Proponente; **(e)** que o Proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição dos “bens”, antecipadamente ao leilão, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação.

- **DOS LANÇOS** – Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretroatíveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is).

- **DA VISITAÇÃO:** As visitas deverão ser previamente agendadas junto a Leiloeira Oficial através do e-mail [visitacao@lanceja.com.br](mailto:visitacao@lanceja.com.br). Os interessados terão o ônus de examinar o bem, antes da realização da hasta, e inteirar-se de suas condições não se admitindo nenhuma reclamação posterior. 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 o(s) bem(ns), independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara;

**DO BEM:** LOTE ÚNICO - Bem IMÓVEL INDUSTRIAL, localizado na Rua Lauro Beinotti, nº 285, Distrito Industrial IV, Araras/SP, com área de terreno de 3.750 m<sup>2</sup>, pertencente a Matrícula nº 38.233, registrada no CRI de Araras/SP, conforme transcrição abaixo descrita: - Um terreno, caracterizado pela unificação dos lotes nºs 03, 04, 05, 06 e 07 (três, quatro, cinco, seis e sete) da quadra F, situado na Comarca de Araras, com frente para a Rua 02, no loteamento denominado Distrito Industrial IV, com área total de 3.750,00 metros quadrados, na quadra completada pelas Ruas 01, 04 e pela Avenida B, medindo, integralmente, na frente e nos fundos setenta e cinco metros (75,00) e dos lados, cinquenta metros (50,00), confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com os lotes nºs 01 e 02, do lado esquerdo, com os lotes nºs 08 e 09, e nos fundos com os lotes nºs 10, 11, 12, 13 e 14, todos da mesma quadra. **Proprietária:** Fundação F.T.I. do Brasil Ltda., CNPJ sob nº 00.312.882/0001-20. **Ônus/Observações:** **Av. 01** – Para constar a incidência de Restrições Urbanísticas impostas pela loteadora quando do registro do empreendimento; **Av. 02** – Para constar que o imóvel dessa matrícula foi objeto de ARROLAMENTO DE

BENS Conforme Ofício 10865/SEFIS/DRF/LIMEIRA nº 077/2008 Delegacia da Receita Federal do Brasil em Limeira-SP – Serviços de Fiscalização; **R. 03** – Para constar PENHORA nos autos do processo de Execução Trabalhista nº 607-2012 Prenotada sob nº 78549 movida por Márcio de Jesus Santos, CPF nº 224.908.948-54 contra os executados a Falida, Luiz Donizete Killer, CPF nº 016.094.448-17 e William Luiz Killer, CPF nº 363.606.858-09, também depositário; **Av. 04** – Para constar a Decretação da Falência, por sentença proferida nos autos deste processo; **Algumas Observações Constantes do Laudo de Avaliação Homologado:** **a)** Trata-se o imóvel de um terreno com área de 3.750 m<sup>2</sup> e área construída de aproximadamente 1.350,00 m<sup>2</sup>. Ressalta o perito que a área construída não está averbada na matrícula, tendo um galpão simples em péssimo estado de conservação; **b)** No momento da vistoria foi constatado pelo avaliador a presença de flagelados no local, bem como no imóvel não havia disponibilidade de energia elétrica e água, estando, inclusive, aberto sem nenhuma trava ou bloqueio de acesso. Desocupação por conta do adquirente. Venda “*Ad Corpus*” e no estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 901.475,00 (novecentos e um mil, quatrocentos e setenta e cinco reais), maio/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 1.003.412,52 (um milhão, três mil quatrocentos e doze reais e cinquenta e dois centavos), abril/2022.**

**- 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 (endereçado ao e-mail [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br)), proposta de parcelamento do bem 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 – Caso não haja manifestação sobre o interesse de parcelamento no leilão seja por escrito no caso de participação online na forma prevista no item II acima, seja de forma verbal (viva-voz) no caso de participação presencial, será considerado PAGAMENTO À VISTA.**

- **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 e Laudo de Avaliação homologado, sendo vendido em caráter “*Ad Corpus*”, no estado e condições em que se encontra, livres de débitos até a data da arrematação, declarando o(s) arrematante(s) que tem pleno conhecimento de suas condições e instalações, assumindo total responsabilidade; (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) As providências necessárias para eventual(is) regularização(ões) e retificação(ões) de área do imóvel, abertura de matrícula, assim como eventual propositura de ação para imissão na posse, averbações e baixas necessárias, custos com demolição bem como a destinação de resíduos, correrão por conta exclusiva do arrematante. Despesas com a transferência do domínio/propriedade como o ITBI / Registro Geral de Imóveis, Imposto Territorial Rural/Urbano entre outros impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel tendo cujo fato gerador se dá a partir da data da arrematação, serão de responsabilidade do arrematante; (5) **O NÃO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO 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.** Havendo desistência ou não pagamento da arrematação poderá ser aplicada multa, fixada pelo MM. Juízo. 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, de acordo com Decreto Federal nº 21.981/32 e suas alterações; **(6)** 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 juiz, pela leiloeira e pelo arrematante, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável; **(7)** O arrematante deverá providenciar junto ao MM. Juízo Competente, a carta de arrematação, após a quitação dos pagamentos devidos, recolhendo as custas devidas; **(8) Poderão ser apresentadas impugnações** por quaisquer credores, pelo devedor 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 dos bens ao arrematante, respeitadas as condições estabelecidas neste Edital de Leilão (Art 143 “caput” da LRJF); 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 do 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). Eventual proposta apresentada nos autos do processo judicial e, sendo homologada pelo MM. Juízo, será devida a comissão da leiloeira; **(9) 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;** **(10)** O(a) Juiz(a) 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 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); **(12)** Não serão aceitos lances ou ofertas por meio de proposta ou petição nos autos do processo da Falência (antes, durante ou após o leilão), ou por qualquer outro modo fora das regras previstas neste Edital. 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 a Exma. Juíza avaliar se a proposta é, ou não, conveniente. A Falida, o Administrador Judicial e o representante do Ministério Público apresentarão sua manifestação. 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; **(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](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. Araras (SP), 13 de abril de 2022. DR. RODRIGO PERES SERVIDONE NAGASE, MM. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARARAS/SP.