

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA COMPANHIA BRASILEIRA DE AÇÚCAR E ÁLCOOL, AGRISUL AGRÍCOLA LTDA, ENERGÉTICA BRASILÂNDIA LTDA E JOTAPAR PARTICIPAÇÕES LTDA (GRUPO CBAA) - PROCESSO Nº 0069677-29.2009.8.26.0576, PARA ALIENAÇÃO DOS BENS ABAIXO RELACIONADOS E PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE, DA RECUPERANDA E DE SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, DOS (AS) CÔNJUGES, SE CASADOS FOREM, DO MINISTÉRIO PÚBLICO, DO ADMINISTRADOR JUDICIAL, DAS FAZENDAS NACIONAL, ESTADUAL E MUNICIPAL, DOS CREDORES HABILITADOS, EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DOS BENS, ADVOGADOS E DEMAIS INTERESSADOS.

O MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, Dr. PAULO ROBERTO ZAIDAN MALUF, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, a todos quantos este edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos nº 0069677-29.2009.8.26.0576 (576.01.2009.069677-5) - Recuperação Judicial da Companhia Brasileira de Açúcar e Alcool, Agrisul Agrícola Ltda, Energética Brasilândia Ltda e Jotapar Participações Ltda (**GRUPO CBAA**), **tendo sido designada a venda dos bens** abaixo descritos, com a devida autorização do MM. Juízo, *através de alienação* judicial, sendo os lanços captados de forma presencial e eletrônica, simultaneamente, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras aplicáveis de Direito Privado, em especial, da Lei 11.101/2005 Lei de Recuperação de Empresas e Falências, 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) e Regulamentação Específica do CNJ.

DO LEILÃO: A Alienação ocorrerá através de Leilão Público na modalidade híbrida online exclusivamente pelo website www.lanceja.com.br e presencialmente no Hotel Nacional Distributed by Intercity, na Rua Professor Carlos Ibanez, 35 - Mansour Daud - São José do Rio Preto / SP, com transmissão ao vivo da disputa, sendo realizado em **DATA ÚNICA no dia 09 DE JUNHO DE 2022, (5ª feira)** em 03 (três) etapas, 1ª, 2ª e 3ª chamadas: - **A 1ª Chamada ocorrerá no dia 09/06/2022, a partir das 10h00** oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor de 100% (cem por cento) da avaliação homologada e atualizada. Não havendo lances na 1ª chamada, o leilão seguirá sem interrupção encerrando-se com a **2ª chamada no dia 09/06/2022 a partir das 10h30**, admitindo-se lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada. Não havendo lances na 2ª chamada, o leilão seguirá sem interrupção encerrando-se com a **3ª chamada no dia 09/06/2022 a partir das 11h00**, admitindo-se lances a

partir de 30% (trinta por cento) do valor da avaliação atualizada, sendo o melhor lance ofertado levado a apreciação do MM. Juízo. 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) 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) Além da documentação supramencionada,** se faz necessário assinar o **Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br, com antecedência ao leilão,** fazer o cadastro prévio no site www.lanceja.com.br, como também solicitar a habilitação para o referido leilão; **(d)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital válido; (II) **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. O interessado após a conclusão do cadastro deverá solicitar a habilitação para o referido leilão; (III) 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; (IV) Compete ao interessado no(s) bem(ns) toda e qualquer pesquisa a ser realizada junto aos diversos Órgãos.

- **DOS LANÇOS** – Ficam cientes os licitantes que poderão **ofertar lances presenciais e online a sua livre escolha**, uma vez que o leilão público é simultâneo. Os lances 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).

- **DA VISITAÇÃO:** Os interessados terão o ônus de examinar o(s) bem(ns), antes da realização do leilão, e inteirar-se de suas condições, não se admitindo nenhuma reclamação posterior. **As visitas deverão ser previamente agendadas junto à leiloeira oficial através do e-mail visitacao@lanceja.com.br.**

- **DOS BENS:** SERÃO LEVADOS A LEILÃO OS BENS ABAIXO RELACIONADOS APRESENTADOS PELA(S) RECUPERANDA(S), LOCALIZADOS NO BAIRRO SANTA CRUZ, CAMPO DOS GOYTACAZES/RJ, a saber:

LOTE 01 – IMÓVEL – GLEBA URBANA – ANTIGO COMPLEXO INDUSTRIAL – PARTE DE ÁREA MAIOR objeto da Matrícula Imobiliária nº 3604 A, com área de 73.750,11 M², sem benfeitorias, situada na Rodovia RJ 158 (Estrada de Campos dos Goytacazes – São Fidélis), s/nº, bairro Santa Cruz, Campos dos Goytacazes/RJ, com Matrícula Imobiliária nº 3.604-A do Cartório do 12º Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ, que assim se descreve conforme transcrição da Matrícula: IMÓVEL RURAL: Área de terras desmembrada da “Fazenda Santa Cruz”, situado no 1º distrito deste município, medindo 73.750,11 metros quadrados e se confronta pela frente e por ambos os lados com terras pertencentes a outorgante e reciprocamente outorgada Usina Santa Cruz S.A., e com terras remanescentes da Fazenda Santa Cruz e finalmente pelos fundos com a margem direita do Rio Paraíba do Sul, sendo a mesma cortada pela estrada RJ 158 (Campos-São Fidélis), estando instaladas nesta área, a Usina, Hoenda, Caldeiras, Pontes, Hilus; de propriedade da Usina Santa Cruz S.A., inscrita no CGC/MF sob o n.º 33.302.506/0001-04, adquirida pelo título devidamente registrado sob o n.º 413; fls. 096 do Livro 3 da 3ª Circunscrição Territorial de Registro de Imóveis desta Comarca e matriculado sob o n.º 394, fls. 108 do Livro 2-A, desta 5ª Circunscrição. **Ônus/Observações Constantes na Matrícula:- Av.1** - Fica averbado que de acordo com o levantamento topográfico elaborado, o imóvel objeto da referida matrícula foi desmembrado de duas unidades distintas, que assim se descreve: **Primeira:** começa no marco M54, descrito em planta anexa, com coordenadas UTM a norte (Y) de 7.596.398.556 e este (x) de 251.219,762 de onde segue em direção ao marco MSS, no azimute 113°24'50” confrontando do marco M54 ao marco MSS, pela frente com a Rodovia RJ-158 (Campos-São Fidélis) em uma distância de 156,00 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M56 no azimute 203°31'22”, confrontando do marco MSS ao marco M56, pelo lado direito, com a área remanescente da Fazenda Santa Cruz, em uma distância de 247,68 metros, defletindo no marco M56, pelo lado direito com a área remanescente da Fazenda Santa Cruz, em uma distância de 247,68 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M57, no azimute 293°36'25”, confrontando-se do marco 56 ao marco M57, pelos fundos, com a área remanescente da Fazenda Santa Cruz, em uma distância de 156,00 metros, defletindo à direita, seguem em direção ao marco M54, no azimute 23°36'17”, em uma distância de 247,701 metros, confrontando do marco M57 ao marco M54, pelo lado esquerdo, com a área remanescente da Fazenda Santa Cruz, em uma distância de 246,55 metros, fechando assim um perímetro de 806,23 metros e perfazendo uma área de 38.550,31 metros. **Segunda:** Começa no marco M0, descrito em planta anexa, com coordenadas UTM a norte (Y) de 7.596.952,993 e este (X) de 250.636,275 de onde segue em direção ao marco M1, no azimute 112°08'46” em uma

distância de 361,12 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M2, no azimute $115^{\circ}15'25''$ em uma distância de 54,76 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M3, no azimute $121^{\circ}14'46''$, em uma distância de 177,14 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M4, no azimute $130^{\circ}12'42''$, em uma distância de 39,59 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M5, no azimute $145^{\circ}18'00''$, em uma distância de 52,99 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M6, no azimute $133^{\circ}59'14''$, em uma distância de 125,69 metros, confrontando do marco M0 ao marco M6 com o Rio Paraíba do Sul em uma distância de 811,29 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M7, no azimute $201^{\circ}10'31''$, confrontando do marco M6 ao marco M7 com a Vila Operária Santa Cruz, em uma distância a esquerda, segue em direção ao marco M9, no azimute $110^{\circ}39'12''$, em uma distância de 177,50 metros, confrontando do marco M7 com o marco M10, no azimute $210^{\circ}39'53''$, em uma distância de 55,73 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M11, no azimute $126^{\circ}08'08''$, em uma distância de 23,59 metros, defletindo à direita segue em direção M12, no azimute $215^{\circ}04'10''$, em uma distância de 93,39 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M13, no azimute $305^{\circ}35'32''$, em uma distância de 16,20 metros defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M14, no azimute $215^{\circ}34'50''$, em uma distância de 28,91 metros, defletindo à esquerda segue em direção ao marco M15, no azimute $105^{\circ}55'53''$, em uma distância de 17,27 metros, defletindo à direita , segue em direção ao marco M16, no azimute $215^{\circ}17'46''$, em uma distância de 121,71 metros, defletindo a esquerda, segue em direção ao marco M17, defletindo à direita, segue em direção ao marco M18, no azimute $219^{\circ}25'21''$, em uma distância de 30,50 metros, confrontando do marco M9 ao marco M18, por segmentos de retas, com Vila Operária Santa Cruz, em uma distância de 389,55 metros, defletindo à esquerda segue em direção ao marco M19, no azimute $112^{\circ}36'20''$, confrontando do marco M18 ao marco M19 com a ferrovia Campos-Iracema (antiga Estrada de Ferro Leopoldina, atual Ferrovia Centro atlântica), em uma distância de 385,68 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M20, no azimute $19^{\circ}28'26''$, em uma distância de 67,13 metros, defletindo a esquerda, segue em direção ao marco M21, no azimute $292^{\circ}25'56''$, em uma distância de 37,52 metros, defletindo à direita, segue na direção ao marco M22, no azimute $27^{\circ}27'13''$, em uma distância de 83,47 metros, defletindo à direita seguem em direção ao marco M23, no azimute $140^{\circ}00'29''$, em uma distância de 70,07 metros, defletindo a esquerda, segue em direção ao marco M24, no azimute $38^{\circ}09'08''$, em uma distância de 33,10 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M25, no azimute $99^{\circ}11'18''$, em uma distância de 44,29 metros, confrontando marco M19 ao marco M25, por segmentos de retas, com a Vila Operária Santa Cruz, em uma distância de 335,58 metros, defletindo à direita segue em direção ao marco M26, no azimute $91^{\circ}52'41''$, em uma distância de 14,15 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M27, no azimute $91^{\circ}52'41''$, em uma distância de 294,65 metros, confrontando do marco M25 ao marco M28 com os tanques de álcool, em uma distância de 347,19 metros, defletindo à direita,

segue em direção ao marco M30, no azimute $195^{\circ}54'26''$, em uma distância de 1165,45 metros, confrontando do marco M28 ao marco M31 com a Fazenda Vista Alegre, em uma distância de 1897,70 metros, defletindo a esquerda segue em direção ao marco M32, no azimute $196^{\circ}53'46''$, confrontando do marco M31 ao marco M32 com a Fazenda Fazendinha, em uma distância de 316,68 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M33, no azimute $196^{\circ}49'09''$, confrontando do marco M32 ao marco M33 com a Fazenda São José, em uma distância de 688,24 metros, defletindo à direita segue em direção ao marco M34, no azimute $284^{\circ}33'50''$, confrontando, pelos fundos, do marco M33 ao marco M34 ainda com a Fazenda São José, em uma distância de 397,22 metros, defletindo à direita segue em direção ao marco M37, no azimute $284^{\circ}35'30''$ em uma distância de 1099,77 metros, confrontando do marco M35 ao marco M37 com a estrada da Fazenda Boa Vista, em uma distância de 1277,58 metros defletindo à direita, segue em direção ao marco M38, no azimute $01^{\circ}53'15''$, em uma distância de 475,82 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M39, no azimute $06^{\circ}31'07''$, em uma distância de 22,48 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M40, no azimute $18^{\circ}11'26''$, em uma distância de 46,06 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M41, no azimute $36^{\circ}45'56''$, em uma distância de 113,75 metros, confrontando do marco M37 ao marco M41 com a Estrada da Fazenda Boa Vista, em uma distância 658,11 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M42, no azimute $36^{\circ}55'16''$, em uma distância de 363,33 metros, defletindo à direita segue em direção ao marco M43, no azimute $38^{\circ}30'45''$, em uma distância de 88,00 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M44, no azimute $44^{\circ}26'52''$, em uma distância de 32,42 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M45, no azimute $59^{\circ}02'19''$, em uma distância de 21,87 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M47, no azimute $88^{\circ}37'59''$, em uma distância de 14,72 metros, defletindo a direita, segue em direção ao marco M51, no azimute $40^{\circ}13'13''$, em uma distância de 24,46 metros, defletindo à esquerda segue em direção ao marco M53, no azimute $33^{\circ}53'16''$, em uma distância de 43,07 metros, defletindo à esquerda que segue em direção ao marco M0, no azimute $15^{\circ}47'10''$, em uma distância de 2139,00 metros, confrontando do marco M47 ao marco M0 com a Fazenda Figueira, em uma distância de 2137,30 metros. *Fechando, assim, um perímetro de 11.172,10 metros, e perfazendo uma área de 5.585.757,79 metros quadrados, que em virtude do desmembramento de uma área, no seu interior, de 38.550,31 metros quadrados, o imóvel da letra B passa a medir 5.547.207,48 metros quadrados.* Ônus/Observações: **R2 – Para constar o ARRENDAMENTO do imóvel a CANABRAVA BIOENERGIA E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 33.302.506/0001-04, com sede em São Paulo-SP, pelo prazo de dez (10) anos contados do implemento da Condição Suspensiva, podendo ser renovado por mais 10 anos, a critério da arrendatária, observadas as disposições do art. 22 do Decreto 59.566/1966, nos termos do contratos de arrendamento de imóvel rural com opção de compra datado de 11 de junho de 2012, que fica arquivado em cartório; Av.3 -**

Fica averbado de acordo com a Ata da A.G.E. de 27.08.2007, este imóvel passou a pertencer a CAMPANHIA AGRÍCOLA NORTE FLUMINENSE, CNPJ n.º 33.302.506/0004-57; **Av.4** – Para constar a Incorporação de empresas na forma do artigo 227, Lei n.º 6404, de 06/03/2013, sendo que o r. imóvel passou a pertencer a CAMPANHIA BRASILEIRA DE AÇÚCAR E ÁLCOOL, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.995.097/0001-45; - OUTRAS OBSERVAÇÕES: (I) INFORMAÇÕES Detalhadas no Laudo de Avaliação: O laudo sugere o valor de imóvel (Gleba Urbana) **parte de área maior objeto da Matrícula Imobiliária n.º 3.604-A** do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes, situado à Rodovia RJ 158 (Estrada Campos dos Goytacazes – São Fidélis) no Bairro Santa Cruz, município de Campos de Goytacazes, com área parcial de terreno de aproximadamente **73.750,11 m² (setenta e três mil setecentos e cinquenta metros quadrados e onze decímetros quadrados)** sem benfeitorias. Foi constatado que o imóvel se trata de uma gleba urbana pertencente ao antigo complexo da Usina Santa Cruz, cujo uso pode ser revertido para fins logísticos e industriais. Detalha ainda o perito que conforme vistoria no local, constam várias construções que formavam o antigo complexo da Usina Santa Cruz. Porém, conforme se verificará no levantamento fotográfico do laudo (disponibilizado no site), todas as construções estão em estado de ruína ou com índice de obsolescência avançada, o que compromete seu aproveitamento e conseqüentemente não agregando valor ao imóvel avaliado; **(II) Demais Informações: O imóvel deverá ser desmembrado e regularizado, por conta do arrematante. Ressalta o perito que o imóvel avaliado prescinde de regularização fundiária para promover o desmembramento da parte correspondente a esta avaliação, cujo trabalho ficará por conta do eventual comprador / arrematante que deverá providenciar e regularização o referido imóvel. Quaisquer outras regularizações de área/matricula, desmembramentos, averbações, abertura de nova matrícula, estudo e sondagem de solo, demolições, carregamentos, entre outras que se fizerem necessárias, será por conta do arrematante.** (III) As Restrições de uso e ocupação e aproveitamento do terreno está elencada de acordo com a Lei Municipal n.º 7.974 de 10/12/2007 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Campos dos Goytacazes/RJ); (IV) Venda *Ad Corpus*, no estado que se encontra. AVALIAÇÃO de R\$ 4.425.000,00 (quatro milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil reais) novembro/21. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 4.648.255,94 (quatro milhões, seiscentos e quarenta e oito mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e noventa e quatro centavos), abril/2022, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

LOTE 02 – IMÓVEL – GALPÃO E TERRENO - PARTE DE ÁREA MAIOR objeto da Matrícula Imobiliária n.º 3604 A, com área de terreno de 3.500,00 m² (três mil e quinhentos metros quadrados) e área construída de 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), situada na Rodovia RJ 158 (Estrada de Campos dos Goytacazes – São Fidélis), s/n.º, bairro Santa Cruz, Campos dos Goytacazes/RJ, com Matrícula Imobiliária n.º 3.604-A do Cartório do

12º Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ, que assim se descreve conforme transcrição da Matrícula: IMÓVEL RURAL: Área de terras desmembrada da “Fazenda Santa Cruz”, situado no 1º distrito deste município, medindo 73.750,11 metros quadrados e se confronta pela frente e por ambos os lados com terras pertencentes a outorgante e reciprocamente outorgada Usina Santa Cruz S.A., e com terras remanescentes da Fazenda Santa Cruz e finalmente pelos fundos com a margem direita do Rio Paraíba do Sul, sendo a mesma cortada pela estrada RJ 158 (Campos-São Fidélis), estando instaladas nesta área, a Usina, Hoenda, Caldeiras, Pontes, Hilus; de propriedade da Usina Santa Cruz S.A., inscrita no CGC/MF sob o n.º 33.302.506/0001-04, adquirida pelo título devidamente registrado sob o n.º 413; fls. 096 do Livro 3 da 3ª Circunscrição Territorial de Registro de Imóveis desta Comarca e matriculado sob o n.º 394, fls. 108 do Livro 2-A, desta 5ª Circunscrição.

Ônus/Observações Constantes na Matrícula:- **Av.1** - Fica averbado que de acordo com o levantamento topográfico elaborado, o imóvel objeto da referida matrícula foi desmembrado de duas unidades distintas, que assim se descreve:

Primeira: começa no marco M54, descrito em planta anexa, com coordenadas UTM a norte (Y) de 7.596.398.556 e este (x) de 251.219,762 de onde segue em direção ao marco MSS, no azimute 113°24'50” confrontando do marco M54 ao marco MSS, pela frente com a Rodovia RJ-158 (Campos-São Fidélis) em uma distância de 156,00 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M56 no azimute 203°31'22”, confrontando do marco MSS ao marco M56, pelo lado direito, com a área remanescente da Fazenda Santa Cruz, em uma distância de 247,68 metros, defletindo no marco M56, pelo lado direito com a área remanescente da Fazenda Santa Cruz, em uma distância de 247,68 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M57, no azimute 293°36'25”, confrontando-se do marco 56 ao marco M57, pelos fundos, com a área remanescente da Fazenda Santa Cruz, em uma distância de 156,00 metros, defletindo à direita, seguem em direção ao marco M54, no azimute 23°36'17”, em uma distância de 247,701 metros, confrontando do marco M57 ao marco M54, pelo lado esquerdo, com a área remanescente da Fazenda Santa Cruz, em uma distância de 246,55 metros, fechando assim um perímetro de 806,23 metros e perfazendo uma área de 38.550,31 metros.

Segunda: Começa no marco M0, descrito em planta anexa, com coordenadas UTM a norte (Y) de 7.596.952,993 e este (X) de 250.636,275 de onde segue em direção ao marco M1, no azimute 112°08'46” em uma distância de 361,12 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M2, no azimute 115°15'25” em uma distância de 54,76 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M3, no azimute 121°14'46”, em uma distância de 177,14 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M4, no azimute 130°12'42”, em uma distância de 39,59 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M5, no azimute 145°18'00”, em uma distância de 52,99 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M6, no azimute 133°59'14”, em uma distância de 125,69 metros, confrontando do marco M0 ao marco M6 com o Rio Paraíba do Sul em uma distância de 811,29 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M7, no azimute 201°10'31”,

confrontando do marco M6 ao marco M7 com a Vila Operária Santa Cruz, em uma distância a esquerda, segue em direção ao marco M9, no azimute $110^{\circ}39'12''$, em uma distância de 177,50 metros, confrontando do marco M7 com o marco M10, no azimute $210^{\circ}39'53''$, em uma distância de 55,73 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M11, no azimute $126^{\circ}08'08''$, em uma distância de 23,59 metros, defletindo à direita segue em direção M12, no azimute $215^{\circ}04'10''$, em uma distância de 93,39 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M13, no azimute $305^{\circ}35'32''$, em uma distância de 16,20 metros defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M14, no azimute $215^{\circ}34'50''$, em uma distância de 28,91 metros, defletindo à esquerda segue em direção ao marco M15, no azimute $105^{\circ}55'53''$, em uma distância de 17,27 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M16, no azimute $215^{\circ}17'46''$, em uma distância de 121,71 metros, defletindo a esquerda, segue em direção ao marco M17, defletindo à direita, segue em direção ao marco M18, no azimute $219^{\circ}25'21''$, em uma distância de 30,50 metros, confrontando do marco M9 ao marco M18, por segmentos de retas, com Vila Operária Santa Cruz, em uma distância de 389,55 metros, defletindo à esquerda segue em direção ao marco M19, no azimute $112^{\circ}36'20''$, confrontando do marco M18 ao marco M19 com a ferrovia Campos-Iracema (antiga Estrada de Ferro Leopoldina, atual Ferrovia Centro atlântica), em uma distância de 385,68 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M20, no azimute $19^{\circ}28'26''$, em uma distância de 67,13 metros, defletindo a esquerda, segue em direção ao marco M21, no azimute $292^{\circ}25'56''$, em uma distância de 37,52 metros, defletindo à direita, segue na direção ao marco M22, no azimute $27^{\circ}27'13''$, em uma distância de 83,47 metros, defletindo à direita seguem em direção ao marco M23, no azimute $140^{\circ}00'29''$, em uma distância de 70,07 metros, defletindo a esquerda, segue em direção ao marco M24, no azimute $38^{\circ}09'08''$, em uma distância de 33,10 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M25, no azimute $99^{\circ}11'18''$, em uma distância de 44,29 metros, confrontando marco M19 ao marco M25, por segmentos de retas, com a Vila Operária Santa Cruz, em uma distância de 335,58 metros, defletindo à direita segue em direção ao marco M26, no azimute $91^{\circ}52'41''$, em uma distância de 14,15 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M27, no azimute $91^{\circ}52'41''$, em uma distância de 294,65 metros, confrontando do marco M25 ao marco M28 com os tanques de álcool, em uma distância de 347,19 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M30, no azimute $195^{\circ}54'26''$, em uma distância de 1165,45 metros, confrontando do marco M28 ao marco M31 com a Fazenda Vista Alegre, em uma distância de 1897,70 metros, defletindo a esquerda segue em direção ao marco M32, no azimute $196^{\circ}53'46''$, confrontando do marco M31 ao marco M32 com a Fazenda Fazendinha, em uma distância de 316,68 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M33, no azimute $196^{\circ}49'09''$, confrontando do marco M32 ao marco M33 com a Fazenda São José, em uma distância de 688,24 metros, defletindo à direita segue em direção ao marco M34, no azimute $284^{\circ}33'50''$, confrontando, pelos fundos, do marco M33 ao marco M34 ainda com a Fazenda São José, em uma

distância de 397,22 metros, defletindo à direita segue em direção ao marco M37, no azimute 284°35'30" em uma distância de 1099,77 metros, confrontando do marco M35 ao marco M37 com a estrada da Fazenda Boa Vista, em uma distância de 1277,58 metros defletindo à direita, segue em direção ao marco M38, no azimute 01°53'15", em uma distância de 475,82 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M39, no azimute 06°31'07", em uma distância de 22,48 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M40, no azimute 18°11'26", em uma distância de 46,06 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M41, no azimute 36°45'56", em uma distância de 113,75 metros, confrontando do marco M37 ao marco M41 com a Estrada da Fazenda Boa Vista, em uma distância 658,11 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M42, no azimute 36°55'16", em uma distância de 363,33 metros, defletindo à direita segue em direção ao marco M43, no azimute 38°30'45", em uma distância de 88,00 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M44, no azimute 44°26'52", em uma distância de 32,42 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M45, no azimute 59°02'19", em uma distância de 21,87 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M47, no azimute 88°37'59", em uma distância de 14,72 metros, defletindo a direita, segue em direção ao marco M51, no azimute 40°13'13", em uma distância de 24,46 metros, defletindo à esquerda segue em direção ao marco M53, no azimute 33°53'16", em uma distância de 43,07 metros, defletindo à esquerda que segue em direção ao marco M0, no azimute 15°47'10", em uma distância de 2139,00 metros, confrontando do marco M47 ao marco M0 com a Fazenda Figueira, em uma distância de 2137,30 metros. *Fechando, assim, um perímetro de 11.172,10 metros, e perfazendo uma área de 5.585.757,79 metros quadrados, que em virtude do desmembramento de uma área, no seu interior, de 38.550,31 metros quadrados, o imóvel da letra B passa a medir 5.547.207,48 metros quadrados.* Ônus/Observações: **R2 - Para constar o ARRENDAMENTO a CANABRAVA BIOENERGIA E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 33.302.506/0001-04, com sede em São Paulo-SP, pelo prazo de dez (10) anos contados do implemento da Condição Suspensiva, podendo ser renovado por mais 10 anos, a critério da arrendatária, observadas as disposições do art. 22 do Decreto 59.566/1966, nos termos do contratos de arrendamento de imóvel rural com opção de compra datado de 11 de junho de 2012, que fica arquivado em cartório; Av.3 - Fica averbado de acordo com a Ata da A.G.E. de 27.08.2007, este imóvel passou a pertencer a CAMPANHIA AGRÍCOLA NORTE FLUMINENSE, CNPJ n.º 33.302.506/0004-57; Av.4 - Para constar a Incorporação de empresas na forma do artigo 227, Lei n.º 6404, de 06/03/2013, sendo que o r. imóvel passou a pertencer a CAMPANHIA BRASILEIRA DE AÇÚCAR E ÁLCOOL, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.995.097/0001-45; OUTRAS OBSERVAÇÕES: (I) INFORMAÇÕES Detalhadas no Laudo de Avaliação: o galpão objeto desta avaliação conta com área construída de **3.000,00 m² (três mil metros quadrados)**, com pé direito de 8,00 metros. Pelas características da construção apuradas em vistoria, classificamos o galpão existente na categoria "Galpão Padrão Médio",**

idade 50 anos, estado de conservação “necessitando de reparos importantes a estado de ruína. Foi constatado que o imóvel se trata de terreno e construção para fins logísticos em área parcial do imóvel, cuja construção só atende ao perfil de segmento logístico. **(II) Demais Informações: Foi constatado que o imóvel se trata de uma gleba urbana QUE FOI ATRIBUÍDA A ÁREA DO COMPLEXO INDUSTRIAL, devendo ser desmembrada e regularizada, sendo a regularização por conta do arrematante. Ressalta o perito que o imóvel avaliado prescinde de regularização fundiária para promover o desmembramento da parte correspondente a esta avaliação, cujo trabalho ficará por conta do eventual comprador / arrematante. Quaisquer regularizações de área/matricula, desmembramentos, averbações, abertura de nova matrícula, demolições, carregamentos, estudo e sondagem de solo, entre outras que se fizerem necessárias, será por conta do arrematante.** As Restrições de uso e ocupação e aproveitamento do terreno está elencada de acordo com a Lei Municipal nº 7.974 de 10/12/2007 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Campos dos Goytacazes/RJ). Venda *Ad Corpus*, no estado que se encontra. AVALIAÇÃO de R\$ 733.000,00 (setecentos e trinta e três mil reais) novembro/21. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 769.982,28 (setecentos e sessenta e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e vinte e oito centavos), abril/2022, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

LOTE 03 – IMÓVEL – GLEBA RURAL (Gleba Nua) COM ÁREA DE TERRENO DE 16.100,00m² – SITUADA NA RODOVIA RJ 158 (Estrada Campos dos Goytacazes – São Fidélis), S/Nº, BAIRRO SANTA CRUZ, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ, MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 4.037-A DO CARTÓRIO DO 12º OFÍCIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ, transcrita a saber: IMÓVEL RURAL: denominado “Fazenda Santa Cruz”, situado no 1º subdistrito do 1º distrito deste Município, com 16.100 metros quadrados, conforme planta elaborada pelo engenheiro Dr. Mauricio Bastos Vieira de Vasconcelos – CREA 6697 – D 4º Região, medindo (112,50 m) de largura na frente, confrontando-se com a Rodovia Campos-São Fidelis, com cento e dezesseis metros (116,00ms) de comprimento de um lado, dividindo-se com as demais terras do imóvel “Fazenda Santa Cruz”, cento e quarenta e cinco metros (145,00m) de comprimento de outro lado, dividindo-se com casas na Rua Vitória de terras do imóvel “Fazenda Santa Cruz”, finalmente nos fundos tem a largura de cento e vinte e sete metros e cinquenta centímetros (127,50m), confrontando-se com a estrada da Balança, sendo a área de terras atravessada em parte por uma estrada dita área de terras destinadas a instalações dos tanques para álcool e destilaria. Proprietária: Usina Santa Cruz S/A, com sede e estabelecimento industrial no 1º Subdistrito, do 1º Distrito, inscrita CGC sob o nº 33.302.506/0001-04, adquirido pelo título devidamente matriculado sob o n.º394, folhas 108 do Livro 2-A, desta 5.ª Circunscrição, matrícula feita de acordo com a escritura declaratória datada de 12 de março de 1980, pelo cartório do 1º Ofício desta Comarca. **Ônus/Observações Constantes na Matrícula:** Av.1: para constar que de acordo com a Ata de

AGE, realizada em 27/08/2007, a razão social da proprietária passou a ser Companhia Agrícola do Norte Fluminense, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.302.506/0001-04; **Av.2:** Fica averbado que, de acordo com a Ata da AGE, realizada em 13/03/2013, a razão social da proprietária acima passou a ser Companhia Brasileira de Açúcar e Álcool, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.995.097/0001-45; **R.3:** Para constar a **PENHORA** de acordo com o Auto de penhora expedido pela 1ª Vara Federal de Campos dos Goytacazes/RJ - processo 2016.5103094213-0, fica penhorado o imóvel acima matriculado. Depositário do bem a proprietária Usina Santa Cruz S/A. **R.4:** Para constar a **PENHORA**, expedida pela 1.ª Vara Federal de Campos dos Goytacazes/RJ - processo 2016.5103094213-0. Depositário do bem a proprietária COMPANHIA BRASILEIRA DE AÇÚCAR E ÁLCOOL. **OUTRAS INFORMAÇÕES:** **(I) INFORMAÇÕES Detalhadas no Laudo de Avaliação:** Trata-se de uma gleba rural sem benfeitorias, que outrora abrigava tanques de armazenamento de álcool da Usina Santa Cruz. Retrata ainda que a localização do imóvel para fins de atividades industriais ou de logística é boa tendo em vista nas proximidades da Rodovia RJ 158, que liga o município de Campos dos Goytacazes ao Município de São Fidelis. Cita ainda que o imóvel se trata de uma gleba urbana sem construções. A área total poderá ser aproveitada para usos diversos (residencial ou industrial), a depender das posturas legais do município de Campo dos Goytacazes. É importante citar, para fins de avaliação, que a área se encontrava ocupada por densa vegetação, que pode influenciar no aproveitamento efetivo do imóvel. **(II) Outras Informações:** Quaisquer regularizações de área, de matrícula, averbações, desocupações, estudos e sondagens necessárias perante o bem, entre outros que se faça necessário para a regularização do imóvel, será por conta do arrematante. As Restrições de uso e ocupação e aproveitamento do terreno está elencada de acordo com a Lei Municipal nº 7.974 de 10/12/2007 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Campos dos Goytacazes/RJ). Venda *Ad Corpus*, no estado que se encontra. **AVALIAÇÃO** de R\$ 934.000,00 (novecentos e trinta e quatro mil reais), novembro/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 981.123,40 (novecentos e oitenta e um mil, cento e vinte e três reais e quarenta centavos), abril/2022, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): PAGAMENTO À VISTA:** **(a) O arrematante terá o prazo de ATÉ 48 horas** após o encerramento do leilão ou do aceite do MM. Juízo, para realizar o depósito judicial da arrematação, através de recolhimento de guia judicial em favor dos autos em moeda corrente; **(b) Não serão aceitos pagamentos com créditos, nos termos da decisão proferida pelo MM. Juízo;** **(c) Os interessados em apresentar proposta de pagamento parcelado antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br, deverão encaminhar por escrito para o e-mail juridico@lanceja.com.br, a proposta de parcelamento nos exatos termos do Artigo 895 do CPC. A proposta para pagamento parcelado não exige ao interessado de lançar no referido leilão;** **(d) Não sendo efetuado o depósito da**

oferta, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao MM. Juízo, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da multa por desistência ou falta de pagamento a ser arbitrada pelo MM. Juízo. **(d) O produto de eventual arrematação deverá ficar depositado em Juízo até o desfecho do julgamento do Agravo de Instrumento em andamento nº 2144220-28.2021.8.26.0000.**

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, 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 (art. 17 - Provimento CSM 1625/2009) o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, a vista, em até 48 horas do encerramento do leilão, ou aceite da arrematação, através de depósito judicial através de recolhimento de quia judicial em favor dos autos, para posterior levantamento por parte da leiloeira, por força do *Agravo de Instrumento em andamento nº 2144220-28.2021.8.26.0000.*

CONSIDERAÇÕES FINAIS: (1) *Ficam cientes todos os interessados que consta em andamento Agravo de Instrumento nº 2144220-28.2021.8.26.000, comunicando que foi acolhido em partes os embargos de declaração autorizando a realização de leilões (fls. 55.199/55.203); (2) Conforme decisão proferida pelo MM. Juízo em 18/04/2022 item 27, ficam cientes os interessados que considerando a relevância da informa acima (1), NÃO SERÃO ACEITOS CRÉDITOS COMO LANCE. Os pagamentos deverão ser realizados nos termos deste Edital de Leilão, através de recolhimento judicial nos autos do processo (arrematação e comissão da leiloeira); (3) Todos os bens aqui mencionados estão de acordo com as transcrições das matrículas, bem como com o citado nos Laudos de Avaliações apresentados pelas Recuperandas nos autos do processo, sendo vendidos em caráter “Ad Corpus”; no estado e condições em que se encontram. (4) Os bens podem estar ocupados de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante; (5) O Proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição dos “bens”, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação; (6) Correrão por conta do arrematante os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro do(s) bem(ns) imóvel(is), despesas referente as regularizações de área e de matrícula, desmembramento, e demais necessárias provenientes da arrematação; (7) 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. Neste caso, o(a) proponente da melhor oferta, se acolhida/homologada, será intimado(a) para que no prazo fixado neste Edital de 48 (quarenta e oito) horas, do aceite se houver, efetue os pagamentos devidos (arrematação e leiloeira), em favor dos autos do processo. A proposta ofertada se aceita, vincula o ofertante como arrematante do bem, devendo cumprir todas as regras constantes no edital de leilão; O ofertante deverá apresentar a leiloeira no ato da proposta, toda a documentação exigida no edital de leilão, seguindo as regras do leilão; **(8) O NÃO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO e da comissão da leiloeira no prazo específico estipulado no edital de leilão de até 48 horas do encerramento do leilão, ou do aceite do lance pelo MM. Juízo, 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. 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, de acordo com Decreto Federal nº 21.981/32 e suas alterações. A Leiloeira poderá emitir título de crédito para a cobrança da comissão; **(9) a)** Poderão ser apresentadas impugnações por quaisquer credores, pela Recuperanda 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 LREF); **b)** 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. Ta/ Oferta vincula do impugnante ou terceiro ofertante como se arrematantes fossem, devendo cumprir os pagamentos devidos da arrematação e da leiloeira, bem como as regras constantes no edital de leilão. 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; **(10) O bem será entregue livre de ônus, que ficará por conta das Recuperandas, NÃO HAVENDO SUCESSÃO DO ARREMATANTE NAS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA, inclusive as de natureza tributária,** exceto se o arrematante for (I) sócio da sociedade falida/recuperandas, ou sociedade controlada pelo falido/Recuperandas; (II) parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do devedor ou de sócio da sociedade falida/recuperandas; (III)

identificado como agente do falidos/recuperandas com o objetivo de fraudar a sucessão, **observado o disposto no inciso II e § 1º do art. 141 da LREF; (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. **(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 juiz, pela leiloeira e pelo arrematante, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável; **(13)** O arrematante deverá providenciar junto ao MM. Juízo Competente, a carta de arrematação, após a quitação dos pagamentos devidos, recolhendo as custas devidas. **(14)** Todas as regras e condições do referido leilão estão disponíveis no Portal www.lanceja.com.br.

Ficam intimados por este Edital, a Recuperanda, seus Representantes, cônjuges, se casados (as) forem, seus patronos, 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 na forma da lei e afixado em lugar público e de costume, *bem como no portal eletrônico www.lanceja.com.br, nos termos do Art. 887 § 2º, do CPC.* São José do Rio Preto, 26 de abril de 2022. PAULO ROBERTO ZAIDAN MALUF, JUÍZ DE DIREITO.