

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA FALÊNCIA
DE LEÃO DISTRIBUIDORA DE CARNES E DERIVADOS LTDA, AUTOS DO
PROCESSO Nº 1003971-75.2017.8.26.0229 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 RAFAEL IMBRUNITO FLORES, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DO FORO DA COMARCA DE HORTOLANDIA, 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 nº 1003971-75.2017.8.26.0229, da LEÃO DISTRIBUIDORA DE CARNES E DERIVADOS LTDA, CNPJ nº 11.287.453/0001-67 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, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras aplicáveis de Direito Privado, em especial da Lei 11.101/2005 (ou “LRF”), 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 Público na MODALIDADE ONLINE exclusivamente pelo website www.lanceja.com.br, com transmissão ao vivo da disputa, sendo realizado em 03 (três) etapas, 1^a, 2^a e 3^a chamadas. - A 1^a CHAMADA se inicia no dia 04/11/2024 às 15:00hs., para a recepção de lances online, **encerrando-se no dia 11/11/2024 a partir das 15:00hs.**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor de 100% (cem por cento) da avaliação homologada e atualizada pela Tabela do TJ/SP. Caso não haja licitantes na 1^a chamada, seguirá sem interrupção o leilão, **encerrando-se com a 2^a CHAMADA no dia 25/11/2024, a partir das 15:00hs.**, admitindo-se lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada pela Tabela do TJ/SP. Ainda não havendo licitantes na 2^a chamada, seguirá sem interrupção o leilão, **encerrando-se com a 3^a CHAMADA no dia 09/12/2024 a partir das 15:00hs.**, onde serão aceitos lances pelo critério da MELHOR OFERTA, nos termos do Art. 142, § 3º-A, III da Lei 11.101/2005 alterada pela Lei

nº 14.112/2020. **Leiloeira Oficial nomeada nos autos, Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661**, Auxiliar da Justiça, com status ativo, estabelecida comercialmente na Rua Laura, 138, Centro, Santo André/SP. 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 aos usuários online, 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) O PEDIDO DE HABILITAÇÃO, PARA A PARTICIPAÇÃO DE FORMA ONLINE, DEVERÁ OCORRER EM ATÉ 01 (UM) DIA ÚTIL ANTECEDENTE AO LEILÃO**, ficando sua aprovação condicionada aos documentos já mencionados; **(e) Poderá não ser habilitado para a participação online, se o pedido ocorrer fora dos prazos e parâmetros elencados neste Edital;** **(f)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital válido; **(g) Todos os participantes interessados no referido leilão deverão estar cadastrados no site www.lanceja.com.br, inclusive para poder fazer a visitação;** **(II) O cadastramento implicará na aceitação da integralidade das condições dispostas no Edital de Leilão e regras contidas no site www.lanceja.com.br;** **(III)** 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; **(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; **(V)** Compete ao interessado no(s) bem(ns) toda e qualquer pesquisa a ser realizada junto aos diversos Órgãos.

DAS CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES: **(I)** O “imóvel” será alienado “AD CORPUS”, no estado em que se encontra; **(II)** - Os interessados terão o ônus de examinar o imóvel antes da realização da hasta, e inteirar-se de suas condições e documentações, 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) Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. 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); (IV) O Arrematante declara que: (a) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o(s) bem(ns) levado(s) a leilão, aceitando adquiri-lo(s) nos termos deste Edital de Leilão, cuja(s) venda(s) se concretizará(ão) em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra(m), objeto(s) da(s) arrematação(ões); (b) *assume todos os riscos, custos, emolumentos e tributos referentes à regularização e transferência da(s) propriedade(s);* (c) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao(s) bem(ns) objeto(s) da(s) arrematação(ões); (d) que o(s) Lance(s) realizado(s) no contexto da Hasta objeto(s) deste Edital têm caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao(s) Proponente(s); (e) que o(s) Proponente(s) assume(m) a(s) obrigação(ões) de proceder(em) as diligências, constatações e conferências que julgar(em) necessárias quanto à aquisição do(s) “bem(ns)”, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao(s) objeto(s) da(s) arrematação(ões), seja a que título for. (V) (a) **As despesas com transferência do domínio/propriedade (ITBI/ registro no RGI), Imposto Territorial Rural/Urbano ou outros impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o(s) imóvel(s) com fato gerador a partir da data da arrematação, são de responsabilidade do(s) arrematante(s);** (b) **Ficará por conta exclusiva do Arrematante quaisquer regularizações de área, matrícula, pesquisa e regularização de delimitação de área, apuração de área defasada quando o caso, pedido para as baixas devidas junto ao MM. Juízo, entre outras que se façam necessárias para a regularização e transferência dos imóveis objetos deste leilão.**

- DO(S) BEM(NS): Será levado a leilão o lote abaixo relacionado, a saber:

LOTE 01 – 01 (um) IMÓVEL RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA RUA ARMELINDA ESPÚRIO DA SILVA, 248, HORTOLÂNDIA/SP - POSSUINDO ÁREA DE TERRENO DE APROXIMADAMENTE 340 M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE APROXIMADAMENTE 386 M², pertencente a Matrícula nº 29.072 do Cartório de Registro de imóveis de Sumaré/SP, conforme transcrição a seguir descrita: - IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 05 da quadra 26, do loteamento denominado Jardim Santa Izabel, situado no distrito de Hortolândia, nesta comarca, medindo 12,00 de frente para a rua 20, medindo 12,00 metros nos fundos, por 31,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, com área de 372,00 m², confrontando , do lado direito de quem da rua olha o terreno, com o lote 04, do lado esquerdo, com o lote 06 e, nos fundos com o lote 07. Contribuinte

nº 3.084.0412.005.4. Ônus/Observações: **Av.5** – Para constar CONSTRUÇÃO. Foi construído um salão comercial e residência com área total de 196,20 m² de construção que se encontra em fase de acabamento, nos termos da certidão nº 32/90, expedida em 19.05.90 pela Prefeitura Municipal local; **R.7** – Para constar a PROPRIEDADE do imóvel em nome de Américo Voltani Filho, brasileiro, divorciado, do comércio, CPF nº 050.552.958-05, residente em Hortolândia/SP; **Av.8** – Para constar a EXISTÊNCIA DE AÇÃO de execução de título extrajudicial, Processo nº 1005813-27.2016.8.26.0229 – 2^a Vara Judicial do Foro de Hortolândia/SP, promovida pelo Banco Bradesco S/A em face de Américo Voltani Filho e Leão Distribuidora de Carnes e Derivados Ltda. **Observações constantes no Laudo de Avaliação – fls. 699/728:** **a)** Relata o avaliador que na ocasião da vistoria o imóvel estava fechado, sendo possível somente a vistoria externa no bem imóvel; **b)** Relata também que trata-se de uma imóvel assobradado com amplo salão no piso térreo em condições ruins de conservação, possuindo ainda salão com portas de aço do tipo de enrolar e acesso lateral com portão de aço do tipo basculante com portão de acesso social acoplado; **c)** A entrada de força é contemplada por 04 medidores de energia **sem alimentação** e a tubulação alimentação de água potável não possui hidrômetro; **d)** Ressalta que na parte frontal, o imóvel possui cobertura de telhas metálicas trapezoidais e que o imóvel conta com cobertura por telhas cerâmicas com queda de duas águas, sendo que os beirais são fechados na parte inferior por revestimento de Lambril de madeira; **e)** Que uma das portas de enrolar está danificada tornado possível a visão interna do salão, sendo possível observar também que as partes internas das paredes do salão estão em mal estado de conservação apresentando trincas, partes quebradas e revestimentos cerâmicos danificados. Avaliação de R\$ 492.750,00 (quatrocentos e noventa e dois mil e setecentos e cinquenta reais), agosto/2020. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 642.192,75 (seiscentos e quarenta e dois mil cento e noventa e dois reais e setenta e cinco centavos), agosto/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA ARREMATAÇÃO: O bem poderá ser vendido à vista ou parcelado, **sendo o pagamento integral ou da entrada/sinal, em ATÉ 01 (um) dia útil subsequente ao do ENCERRAMENTO DO LEILÃO, INDEPENDENTEMENTE DA HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL.**

I - PAGAMENTO À VISTA: o arrematante terá o *prazo de até 01 (um) dia útil*, subsequente ao encerramento do leilão, para realizar o depósito judicial atualizado da arrematação, através de recolhimento de guia judicial em favor dos autos do processo.

II - PAGAMENTO A PRAZO: *O interessado em adquirir o(s) bem(ns) em prestações, desde que, prévia e devidamente, cadastrado e habilitado no*

website (www.lanceja.com.br), deverá apresentar, por escrito anteriormente ao encerramento do leilão (endereçado ao e-mail juridico@lanceja.com.br), proposta de parcelamento do bem nos termos do Art. 895 I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP, permanecendo o próprio imóvel como garantia do parcelamento, além dos demais requisitos do artigo supracitado. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente a arrematação.

III – Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos “PAGAMENTO À VISTA”.

IV - O envio da proposta de parcelamento, “NÃO” exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site. Os lances devem ser ofertados de forma online pelo site www.lanceja.com.br.

V - Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será automaticamente convocado o segundo colocado na disputa do leilão para a formalização da arrematação. Neste caso, haverá penalidade ao arrematante inadimplente, conforme estipulado neste Edital sem prejuízo das sanções elencadas na Legislação em Vigor.

- COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, em até **01 (um) dia útil subsequente ao 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 condição em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. (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 e pagamentos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro do bem imóvel, despesas referente as regularizações de área e de matrícula, e demais regularizações necessárias provenientes da arrematação; (5) **O NÃO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO** e da comissão da leiloeira no prazo específico estipulado no edital de leilão, independentemente da homologação judicial, será tido como desistência do lance, implicando na 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 no Edital de leilão, além de (i) multa de 10% (dez por cento) do valor da arrematação em favor dos autos (ii) o valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação referente a Comissão da Leiloeira. A Leiloeira poderá emitir título de crédito para a cobrança e/ou execução de sua 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 LRF); - Impugnações baseadas no valor de venda do bem somente será recebida se acompanhada 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, se aceita pelo MM. Juízo, vincula o(s) impugnante(s) ou terceiro(s) ofertante(s) como se arrematante(s) for(em). A suscitação infundada de vício na alienação pelo(s) impugnante(s) será(ão) considerada(s) atentatório à dignidade da justiça e sujeitará o(s) suscitante(s) 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 e aprovação 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; (8) **O bem será entregue livre de ônus, 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 LRF; (9) 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. **(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. **(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. O arrematante deverá providenciar junto ao MM. Juízo Competente, a carta de arrematação e/ou a ordem de entrega dos bens; **(12)** *Não serão aceitos lanços 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 tão somente a leiloeira autorizada a receber oferta(s) em condições diversas das estipuladas neste edital* ao término/encerramento da 3^a chamada do leilão, se negativa, 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 MM. Juízo 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 01(um) dia útil subsequente a 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 e cobrança da comissão da leiloeira; **(13)** Todas as regras e condições do referido leilão estão disponíveis no Portal www.lanceja.com.br; **(14)** **Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.**

FICAM INTIMADOS POR ESTE EDITAL, a Falida Leão Distribuidora de Carnes e Derivados Ltda., seus Representantes, cônjuges, se casados (as) forem, o Ministério Público, a Administradora Judicial R4C Administração Judicial Ltda, as Fazendas Nacional, Estadual e Municipal nas pessoas de seus procuradores, os credores, eventuais ocupantes, arrendatário e/ou possuidor do bem 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*. Hortolândia (SP), 25 setembro de 2024. DOUTOR RAFAEL IMBRUNITO FLORES, MMº JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DO FORO DA COMARCA DE HORTOLÂNDIA/SP.