



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO ROQUE 1ª VARA CÍVEL  
Avenida John Kennedy, nº 355, Centro, São Roque/SP – CEP. 18130-510  
Telefone (11) 4712-3847 | E-Mail: saoroque1@tjsp.jus.br

### **EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

**Ficam intimados deste edital: os representantes legais da MASSA FALIDA DE CAETÊ S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BEBIDAS CNPJ Nº 70.939.558/0001-12, CREDORES HABILITADOS NOS AUTOS, MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, UNIÃO FEDERAL E DEMAIS INTERESSADOS.**

O Doutor **ROGE NAIM TENN**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que por este Juízo, nos autos do **processo nº [0005742-92.2003.8.26.0586](#), FALÊNCIA DE CAETÊ S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BEBIDAS. Administrador Judicial Dr. NELSON GAREY OAB/SP Nº 44.456, realizar-se-á público leilão para alienação dos respectivos bens arrecadados.**

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** o pregão para a venda e arrematação dos bens arrecadados, descritos abaixo, será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **[DENYS PYERRE DE OLIVEIRA](#)**, através do **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, sistema devidamente homologado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP, com sede na Alameda Rio Negro, nº 161, Conjunto 1.001, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06.454-000, telefones 0800 789 1200 e (11) 3969-1200, website **[www.leilaojudicialelectronico.com.br](http://www.leilaojudicialelectronico.com.br)**, e-mail: **[judiciario@leje.com.br](mailto:judiciario@leje.com.br)**, de acordo com a legislação aplicável e regras a seguir expostas.

DATA: Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **28/03/2019**. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC).

**1º LEILÃO: Às 15:30h. VALOR: R\$ 3.153.930,00 (três milhões cento e cinquenta e três mil novecentos e trinta reais)**, correspondente ao valor da avaliação. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para:

**2º LEILÃO: Às 16:30h. VALOR: R\$ 1.576.965,00 (um milhão quinhentos e setenta e seis mil novecentos e sessenta e cinco reais)**, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

**CONDIÇÃO DE VENDA:** os interessados poderão participar do leilão de forma **ELETRÔNICA** ou **PRESENCIAL**, através do website **[www.leilaojudicialelectronico.com.br](http://www.leilaojudicialelectronico.com.br)** ou no auditório localizado na sede do leiloeiro, respectivamente, ofertando seus lances de forma simultânea e em igualdade de condições.

Para tanto deverão se cadastrar previamente indo pessoalmente até a sede ou pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24h (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados, assinar e reconhecer firma do mesmo, encaminhando-o para o endereço do gestor à Alameda Rio Negro, nº 161, Conjunto 1.001, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06.454-000, juntamente com as cópias autenticadas dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/MF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; II – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/MF) ou procuração do representante com firma reconhecida. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

Os lances oferecidos no auditório presencial serão imediatamente divulgados no ambiente eletrônico, assim como os lances oferecidos no ambiente eletrônico serão divulgados no auditório presencial a fim de que todos os participantes tenham conhecimento das ofertas em tempo real, não se admitindo lances remetidos via e-mail, fax ou telefone.

Os interessados que desejarem participar do leilão na forma eletrônica poderão enviar seus lances previamente à data indicada acima pelo site do leiloeiro. No dia e hora marcados para a abertura do leilão, ocasião em que também serão captados os lances presenciais por, no mínimo, 20 (vinte) minutos. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará sucessivamente a disputa para até 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

**DO PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATACÃO:** o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I – **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II – **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) – **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) – **PRAZO:** o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) – **MODALIDADE:** somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) – **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA:** o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário oficial.

A proposta ficará sujeita à homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

Não sendo ofertados lances pelo valor mínimo e/ou demais condições previstas neste edital, fica o leiloeiro autorizado a receber propostas por mais 15 (quinze dias) em condições diversas das estipuladas neste edital, hipótese em que mesmo a melhor proposta colhida não se equivalerá à venda/arrematação, cabendo ao Exmo. Juiz competente avaliar se a proposta é, ou não, conveniente à Falida, o Administrador Judicial e o representante do Ministério Público.

Neste caso, o proponente da melhor proposta, caso acolhida/homologado pelo Exmo. Juiz competente, será intimado para, no prazo a ser fixado, efetuar o pagamento, em juízo, do valor do sinal (sempre no mínimo de 25% do valor total proposto) ou do valor total do preço proposto (dependendo das condições da proposta acolhida/homologada), ficando obrigado a depositar o valor das parcelas, caso a proposta envolva parcelamento, nas condições e prazos previstos nesta edital, sendo eventual saldo garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel, tudo conforme previsto neste edital.

Da não efetivação do depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

**DA COMISSÃO:** a comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance em caso de arrematação; e o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, devendo o comprovante ser encaminhado para o e-mail: [financeiro@leje.com.br](mailto:financeiro@leje.com.br).

O auto de arrematação será lavrado de imediato e nele serão mencionadas as condições nas quais foi(ram) alienado(s) o(s) bem(ns). A carta de arrematação, com respectivo mandado de imissão na posse, será expedida pelo Juízo do processo em epígrafe, a requerimento do arrematante, após efetuado o depósito da arrematação a vista ou da parcela, bem como o valor da comissão do leiloeiro, prevalecendo o próprio imóvel como garantia, prova de pagamento do imposto de transmissão e demais despesas (art. 901 e seguintes, do Código de Processo Civil).

**DA VISITAÇÃO:** O interessado deverá entrar em contato com o leiloeiro para agendar a visitação do(s) bem(ns).

**O arrematante adquire o(s) bem(ns) em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontram. Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários.**

As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei nº 11.101/2.005 e, no que couber, o Código de Processo Civil, e demais legislações aplicáveis.

A publicação do presente edital supre a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil, sendo o mesmo, por extrato, afixado e publicado na forma da lei, nos termos do § 1º do art. 142 da Lei 11.101/2005.

**BEM: IMÓVEL RURAL DENOMINADO “CAETÊ”, SITUADO À VIA RAPOSO TAVARES, KM 48, BAIRRO DE VARGEM GRANDE, DESTA MUNICÍPIO E COMARCA, COM A ÁREA DE 56.060 (CINQUENTA E SEIS MIL E SESENTA) METROS QUADRADOS**, dentro das seguintes divisas: principia no rio Caetê, sobe pelo caminho, dividindo com Keichi Furukawa, até um valo; segue à direita a rumo dividindo com Fukuro Miogi, até encontrar um córrego, desce por este córrego, até encontrar o rio Caetê, dividindo com o mesmo Fukuro Miogi, sobe pelo rio Caetê, em reta até o ponto de partida, dividindo com Taichiro Hashizume e sua mulher ou a parte de Cr\$ 600,00 a princípio, e depois num pedaço com Kiichi Furukawa. **CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Fls. 635/724: Consta às Fls. 645: Casa 1, sob nº 205 da Estrada dos Caetés; Consta às Fls. 646: Casa 2, sob nº 15 da Estrada dos Caetés, ocupada pelo Sr. Juarez, sendo que suas principais características construtivas são: alvenaria, piso cimentado, possui esquadrias de ferro, forro de madeira, coberta com telhas de barro, possuindo instalações de água e luz; Consta às Fls. 647: Casa 3, sob nº 2056 da Estrada dos Caetés, sendo que duas principais características construtivas são: piso cimentado, paredes em massa pintadas em látex, esquadrias de ferro, não possuindo forro, sendo coberta por telhas de barro; Consta às Fls. 648: Casa 4 sob nº 210 da Estrada dos Caetés, sendo que suas principais características construtivas são: piso cimentado, paredes em massa pintadas em látex, esquadrias de ferro, coberta por telhas de fibrocimento; Consta às Fls. 649: Casa 5, sob nº 212 da estrada dos Caetés, sendo que suas principais características construtivas são: alvenaria, piso cimentado, esquadrias de madeira, coberta de telhas de fibrocimento; Consta às Fls. 650: Casa 6, sendo que suas principais características construtivas são: alvenaria, piso cimentado, paredes rebocadas com massa grossa e coberto com telhas de fibrocimento; Consta às Fls. 651: Casa 7, sendo que suas principais características construtivas são: alvenaria, coberta com telhas de fibrocimento, pintada em cal com esquadrias de ferro. Consta às Fls. 652: Casa 8, sendo que suas principais características construtivas são: alvenaria, coberta com telhas de fibrocimento, pintada em cal com esquadrias de ferro; Consta às Fls. 653: Casa 9, sendo que suas principais características construtivas são: alvenaria, piso cerâmico, paredes pintadas em látex, esquadrias de madeira e ferro, forro em PVC e coberta com telhas de fibrocimento; Consta às Fls. 654: Casa 10, constituídas de duas casas germinadas, sendo que suas principais características construtivas são: alvenaria, piso cimentado, esquadrias de madeira e ferro e coberta com telhas de fibrocimento; Consta às Fls. 655: Casa 11, constituída de duas casas germinadas, sendo que suas principais características construtivas são: alvenaria, piso cimentado, esquadrias de madeira e ferro e coberta com telhas de fibrocimento; Consta às Fls. 656: Casa 12, sendo que suas principais características construtivas são: alvenaria, piso cimentado, esquadrias de madeira e ferro e coberta com telhas de fibrocimento; Consta às Fls. 657: Casa 13, sendo que suas principais características construtivas são: alvenaria, esquadrias de ferro e coberta com telhas de fibrocimento. **CONFORME DESCRITO NA MATRÍCULA**: Consta na averbação AV.6/529 que FORAM CONSTRUÍDAS AS SEGUINTE BENFEITORIAS: a) 01 (Uma) área residencial com 1.007,93m²,

b) 01 (Uma) área industrial com 5.211,07m<sup>2</sup>, e c) 01 (Uma) área industrial com 3.344,35m<sup>2</sup>, conforme certidão nº 2637/82, expedida pela Prefeitura Municipal local datada de 16 de junho de 1982 e requerimento da interessada, assinado nesta cidade, em 17 de junho de 1982.

**LOCALIZAÇÃO:** Km 47,5 da Raposo Tavares, Bairro Caetés, São Roque/SP.

**ÔNUS/AVERBAÇÕES NA MATRÍCULA:** Consta na averbação R.15/529 a PENHORA do respectivo imóvel nos autos nº 857/2007-9 da Vara do Trabalho de São Roque/SP, para garantia da dívida no importe de R\$ 12.967,00; Consta na averbação R.16/529 a PENHORA do respectivo imóvel nos autos nº 1074/2004 da Vara do Trabalho de São Roque/SP, para garantia da dívida no importe de R\$ 13.299,32; Consta na averbação R.17/529 a PENHORA do respectivo imóvel nos autos nº 239/2004-9 da Vara do Trabalho de São Roque/SP, para garantia da dívida no importe de R\$ 7.063,50; Consta na averbação R.18/529 a PENHORA do respectivo imóvel nos autos nº 1042/2004 da Vara do Trabalho de São Roque/SP, para garantia da dívida no importe de R\$ 5.828,35.

**DOS DÉBITOS: O bem será vendido livre de qualquer ônus.** (sejam débitos de água, luz, gás, taxas, multas, Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e Imposto Territorial Rural – ITR – Art.60 paragrafo único da Lei 11.101/2005), **e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza *propter rem* os quais serão de responsabilidade da Falida.** (§ 1º do art. 141 , da Lei nº 11.101/2005).

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 3.153.930,00 (três milhões cento e cinquenta e três mil novecentos e trinta reais), em abril de 2011 (fls. 723).

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** – Pessoalmente perante a vara onde tramita a presente ação, no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, site [www.leilaojudicialelectronico.com.br](http://www.leilaojudicialelectronico.com.br) e leiloeiro oficial, através do e-mail: [sac@leje.com.br](mailto:sac@leje.com.br).

São Roque/SP, 8 de março de 2019.

**DR. ROGE NAIM TENN**

M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo