

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 326/2021**

**EDITAL DE 1º e 2º Hastas Públicas Eletrônicas** de bem imóvel e de intimação de **VERDURAMA COMÉRCIO ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA.** - CNPJ nº 00.567.949/0001-78, **MINISTÉRIO PÚBLICO** e demais interessados, extraído nos autos da **AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CONVOLAÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL EM FALÊNCIA – Processo nº 0168090-50.2009.8.26.0100.**

O MM. Juiz de Direito **Dr. PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO**, da **02ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - FORO CENTRAL CÍVEL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na forma da lei, faz saber.

**FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 142, I, da Lei de Recuperação Judicial e Falências (Lei nº 11.101/2005) combinado com o disposto no artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil, regulamentado pelas Normas de Serviço, pelo Leiloeiro Público **GEORGIOS ALEXANDRIDIS**, matriculado na JUCESP sob o nº 914, através do seu sistema de leilões eletrônicos **ALEXANDRIDIS LEILÕES** ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), com a ciência do representante do Ministério Público, levará a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça (Chamada) com início no dia 21 de setembro de 2.021, às 13h e com término no dia 06 de outubro de 2.021, às 13h** entregando-os a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça (Chamada) com início no dia 06 de outubro de 2.021, às 13h, e com término no dia 21 de outubro de 2.021, às 13h**, caso não haja licitantes na 1ª praça (chamada), ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, com o lance mínimo no segundo leilão no valor de 50% da avaliação (artigo 891 do CPC), ficando desde já designado para a **3ª Praça (Chamada) com início do dia 21 de outubro de 2.021, às 13h, e com término no dia 05 de novembro 2.021, às 13h**, caso não haja licitantes na 2ª praça (chamada), por qualquer preço, ocasião em que os bens serão entregues a quem ofertar o maior lance no bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL – LOTE DE TERRENO nº 09, da Quadra 85, do Loteamento denominado “VOTURUNA ECO PARK”** ou “VOTURUNA ECO PARQUE”, localizado no km 46,2 da Rodovia Presidente Castelo Branco (SP-280), zona de expansão urbana do Município de Araçariguama, desta Comarca de São Roque SP, com a área de 7.957,74 metros quadrados, sendo quatro segmentos, medindo o primeiro e o terceiro 14,15 metros e 20,34 metros e o segundo e o último em curvas com raios de 79,50 metros e 53,50 metros com distâncias respectivamente de 67,43 metros e 15,05 metros de frente para a Rua 17; de quem da rua olha para o terreno, do lado direito mede 140,41 metros confrontando com o lote 8; do lado esquerdo mede 80,18 metros confrontando com o Sistema de Lazer 34; e nos fundos mede 35,00 metros, confrontando com o Sistema de Lazer 34. **Cadastro Municipal nº 00024.53.85.0009.00.000. Matrícula nº 32.614 do Registro de Imóveis de São Roque – SP.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais) – válido para janeiro de 2017 momento da avaliação**, que será atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do praxeamento.

**OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES:** 1. Nos termos da Av.1/32.614, consta a informação de que o imóvel possui uma área de reserva legal obrigatória de 1.867,30 metros quadrados, que assim se descreve: de quem da Rua 17 olha para o lote 9 da quadra 85, lado esquerdo, encontra-se o ponto 1; do ponto 1 segue em reta por 79,13 metros até o ponto 2, daí deflete à direita e segue em reta por 28,31 metros até o ponto 3, sendo que

do ponto 1 ao ponto 3 confronta com o Sistema de Lazer 34; do ponto 3 deflete acentuadamente à direita e segue em reta por 33,54 metros até o ponto 4, daí segue em curva 40,05 metros com raio de 81,46 metros até o ponto 5; daí segue em reta por 12,79 metros até o ponto 6, daí segue em curva por 20,84 metros com raio de 9,81 metros até o ponto 1, sendo que do ponto 3 ao ponto 1 confronta com o remanescente do lote; e uma faixa de preservação permanente, conforme art. 2º, alínea “a” da Lei 4.771/65, com área de 245,04 metros quadrados; **2.** Nos termos da Av.4/32.614, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens de VERDURAMA COMÉRCIO ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA. - CNPJ nº 00.567.949/0001-78, oriunda da Ação Civil por Atos de Improbidade Administrativa nº 299.01.2011.002082-7/000000-000, em tramite perante a 01ª Vara do Foro Distrital de Jandira – Comarca de Barueri – SP, requerente Ministério Público do Estado de São Paulo; **3.** Nos termos da Av.5/32.614, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens de VERDURAMA COMÉRCIO ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA. - CNPJ nº 00.567.949/0001-78, oriunda da Ação Civil Pública nº 299.01.2009.003709-8/000000-000, em tramite perante a 02ª Vara do Foro Distrital de Jandira – Comarca de Barueri – SP, requerente Ministério Público do Estado de São Paulo; **4.** Nos termos da Av.6/32.614, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens de VERDURAMA COMÉRCIO ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA. - CNPJ nº 00.567.949/0001-78, oriunda da Ação Civil Pública por Atos de Improbidade Administrativa nº 0002883-79.2011.403.6121, em tramite perante a 01ª Vara Federal de Taubaté, requerente Ministério Público do Estado de São Paulo; **5.** Nos termos da Av.7/32.614, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens de VERDURAMA COMÉRCIO ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA. - CNPJ nº 00.567.949/0001-78, oriunda da Ação Civil Pública por Atos de Improbidade Administrativa nº 045.01.2009.007035-0/000000-000 – Ordem nº 1910/2019, em tramite perante a 01ª Vara do Foro Distrital de Arujá – Comarca de Santa Isabel – SP, requerente Município de Arujá; **6.** Nos termos da Av.8/32.614, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens de VERDURAMA COMÉRCIO ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA. - CNPJ nº 00.567.949/0001-78, oriunda da Ação Civil Pública por Atos de Improbidade Administrativa nº 472.01.2012.001192-5/000000-000, em tramite perante a 01ª Vara da Comarca de Porto Ferreira – SP, requerente Ministério Público do Estado de São Paulo; **7.** Nos termos da Av.9/32.614, consta que o bem objeto de constrição foi ARRECADADO nos presentes autos de falência de VERDURAMA COMÉRCIO ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA. - CNPJ nº 00.567.949/0001-78; **8.** Nos termos da Av.10/32.614, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos de VERDURAMA COMÉRCIO ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA. - CNPJ nº 00.567.949/0001-78, oriunda da Ação nº 00245007720178160014, em trâmite perante a 01ª Vara da Fazenda Pública de Londrina - PR; **9.** Nos termos da Av.11/32.614, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos de VERDURAMA COMÉRCIO ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA. - CNPJ nº 00.567.949/0001-78, oriunda da Ação nº 10017479720168260586, em tramite perante a 01ª Ofício Judicial Central de São Roque/SP; **10.** Nos termos da Av.12/32.614, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos de VERDURAMA COMÉRCIO ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA. - CNPJ nº 00.567.949/0001-78, oriunda da Ação nº 115700192009, em tramite perante a 01ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto (TRT 15ª Região); **11.** Nos termos da Av.13/32.614, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos de VERDURAMA COMÉRCIO ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA. - CNPJ nº 00.567.949/0001-78, oriunda da 01ª Vara da Fazenda Pública Estadual Privativa das Execuções Fiscais de Vitória – ES, processo nº 00408695120118080024; **12.** Nos termos da Av.14/32.614, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos de VERDURAMA COMÉRCIO ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA. - CNPJ nº 00.567.949/0001-78, oriunda

da 02ª Vara Cível Central de Cotia/SP, processo nº 10016288020168260152; **13.** De acordo com contato realizado em 31 de julho de 2019 com a Prefeitura de Araçariguama, este Leiloeiro foi informado a este Leiloeiro que o número de Contribuinte do imóvel é 00024.53.85.0009.00.000.1; **14.** De acordo com pesquisa realizada em 25 de junho de 2021 no site da Prefeitura de Araçariguama, constam débitos de IPTU referentes aos exercícios de 2008 até 2020, que totalizam o montante de R\$ 28.560,44 (vinte e oito mil e quinhentos e sessenta reais e quarenta e quatro centavos) e débitos referente ao exercício de 2021, que totaliza o montante de R\$ 1.924,96 (um mil e novecentos e vinte e quatro reais e noventa e seis centavos), tendo como base de pesquisa, esse exercício a data de 07/04/2021; **15.** Conforme artigo 141 da Lei 11.101/05 (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020): “Art. 141. Na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da empresa ou de suas filiais, promovida sob qualquer das modalidades de que trata o art. 142: I – todos os credores, observada a ordem de preferência definida no art. 83 desta Lei, sub-rogam-se no produto da realização do ativo; II – o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho. § 1º O disposto no inciso II do caput deste artigo não se aplica quando o arrematante for: I – sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; II – parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou III – identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão.” **16.** De acordo com planilha de débitos condominiais enviada pela ASSOCIAÇÃO ECOVILLE para este Leiloeiro, o imóvel objeto de constrição conta com débitos que totalizam o montante de R\$ 1.012.373,15 (hum milhão, doze mil, trezentos e setenta e três reais e quinze centavos) já acrescidos de custas, honorários e multa, atualizado até 01/03/2021; **17.** Nos termos da decisão oriunda no processo nº 0035123-40.2009.8.26.0068 em trâmite perante a 4ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP em que são partes a requerente Associação Ecoville e o requerido Verdurama Comércio Atacadista de Alimentos Ltda. foi decidido que: “1) Anote-se a fase de cumprimento de sentença, inclusive no sistema. 2) Melhor analisando o feito, considerando que a executada teve sua falência decretada, o crédito perseguido neste feito deverá ser devidamente habilitado nos autos Falência. Assim, prejudicada a discussão sobre a penhorabilidade do bem, visto que, em virtude da sua arrecadação, o imóvel já integra o ativo da massa falida, devendo a exequente providenciar sua habilitação perante o juízo universal da falência para buscar a satisfação do seu crédito. Assim, indefiro o pedido de fls.221. 3) Nada mais sendo requerido, arquivem-se os autos.”.

**DA VERIFICAÇÃO DO OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o processo nº **0168090-50.2009.8.26.0100** da 02ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Fórum Central/SP, bem como dos móveis que estão sendo apregoados antes da arrematação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)

**DOS LANCES** – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br).

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das

ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

**CONDUTOR DA PRAÇA:** O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo e será autorizado seu levantamento após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, sendo o pagamento realizado junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento diretamente na via administrativa, fica o pólo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance.

Caso o credor opte pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual – para fins de ressarcimento pelo executado.

A possibilidade de o arrematante pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Leiloeiro Público, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a *efetiva comprovação* do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. *Em caso de não pagamento*, aplicar-se-á as normas do CNJ – Conselho Nacional de Justiça, Código de

Processo Civil, Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e decisões deste douto Juízo.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP e o *caput* do artigo 335, do CP.

**DA VISITAÇÃO** – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301, Belenzinho, São Paulo – SP – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam a **VERDURAMA COMÉRCIO ATACADISTA DE ALIMENTOS LTDA.** - CNPJ nº 00.567.949/0001-78, **ASSOCIAÇÃO ECOVILLE** – CNPJ nº 01.794.367/0001-97, **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, MUNICÍPIO DE ARUJÁ/SP, MUNICÍPIO DE ARAÇARIGUAMA/SP, MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE/SP**, e demais credores e interessados, **INTIMADOS** das designações supra, **caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos**. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento relacionados ao imóvel em leilão. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições, bem como com relação ao potencial construtivo do imóvel e eventuais regularizações juntos aos órgãos públicos. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO**. Juiz de Direito.