

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL EXPEDIDO NOS AUTOS DA FALÊNCIA DE NOROZAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - PROCESSO Nº 0735371-88.1994.8.26.0100, DOS BENS MÓVEL E IMÓVEIS ARRECADADOS E AVALIADOS E, DE INTIMAÇÃO DA FALIDA, DOS CREDORES DECLARADOS E HABILITADOS NOS RESPECTIVOS AUTOS, DO MINISTÉRIO PÚBLICO, DE EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO IMÓVEL, BEM COMO CREDORES HIPOTECÁRIOS, DEMAIS INTERESSADOS, SE HOUVER.

A DOUTORA ADRIANA BERTIER BENEDITO, MM. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DO 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 nº 0028650-78.2005.8.26.0100, da FALÊNCIA DE NOROZAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ sob nº 60.871.258/0001-95 e, que foi designada a venda do bens arrecadados e avaliados nos autos abaixo descritos, *através de alienação judicial*, sendo os lances captados de forma eletrônica pelo site www.lanceja.com.br, simultaneamente com o leilão presencial, na forma da legislação em vigor, em especial da Lei 11.101/2005, seguindo as regras contempladas no Provimento CSM nº 1625/2009 do TJ/SP e regulamentação Específica do CNJ.

- **DOS LEILÕES**: O 1º leilão eletrônico terá início no dia seguinte ao da publicação do edital para início dos lances online através do website www.lanceja.com.br, encerrando-se de modo presencial na Av. Portugal, nº 141 – Centro – Santo André/SP, concomitantemente com o eletrônico no **dia 28 de abril de 2020 às 10h00**, a quem maior lance oferecer, desde que igual ou superior ao valor da avaliação estabelecida, devidamente atualizada pela Tabela do TJ/SP onde e quando será consolidada a arrematação pelo maior lance oferecido, com a condição de pagamento à vista, ficando desde já designado o 2º leilão caso não haja lances na 1ª etapa no próprio **dia 28 de abril de 2020 com encerramento às 10h30**, presencialmente na Av. Portugal, nº 141 – Centro – Santo André/SP, concomitantemente com o eletrônico através do site www.lanceja.com.br, onde serão admitidos lances iguais ou superiores a **50% dos valores das avaliações atualizadas**, os quais serão levados a apreciação do MM. Juízo.

- **DA CONDUÇÃO DO LEILÃO**: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 661, estabelecida na Rua Vinte e Quatro de Fevereiro, nº 73, Jd. Olavo Bilac, São Bernardo do Campo/SP, Telefax (11) 4425-7652, email: atendimento@lanceja.com.br.

- **DA DOCUMENTAÇÃO**: (I) A documentação necessária para participar do leilão em qualquer modalidade 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 e, se for o caso de representação, procuração com firma reconhecida; (b) PESSOA JURÍDICA: Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, Ata de Assembleia e, demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”, bem como cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante e, se for o caso de representação, procuração com firma reconhecida; (II) Além da documentação exigida acima, se faz necessário para os participantes online o envio para o escritório da leiloeira do “termo de adesão”, extraído do site www.lanceja.com.br, com firma reconhecida.

- **DO CADASTRO:** Os interessados em utilizar a ferramenta online deverão cadastrar-se previamente no site www.lanceja.com.br, enviar a documentação elencada, juntamente com Termo de Adesão assinado e reconhecido firma, antes da data designada para o leilão, bem como deverá solicitar no site a habilitação para participar do leilão eletrônico. A documentação exigida será avaliada e, sendo aprovada, será concedida a habilitação que dará direito ao usuário online a participação no referido leilão. O cadastramento para participar do leilão em quaisquer modalidades, 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.

- **DOS LANÇOS** - Os lanços deverão ser ofertados de viva voz/presencial no local do leilão ou pela Internet, podendo ser oferecido lanço em tempo real e em igualdade de condições com o pregão presencial. Os lanços ofertados são irrevogáveis e irreatáveis, sendo certo que, tanto o(s) usuário(s) logado(s) online, quanto o(s) participante(s) presencial(ais), 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). Aquele que tentar fraudar ou frustrar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível – art.s 186 e 927 do Código Civil, fica sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

- **DOS PAGAMENTOS DA ARREMATÇÃO E DA COMISSÃO DA LEILOEIRA:** (I) Arrematação judicial dos bens: À VISTA. **O arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão ou da ciência da consolidação da arrematação**, para realizar os depósitos/pagamentos referente ao(s) valor(res) total(is) da(s) arrematação(ões), através de recolhimento de guia de depósito judicial em favor dos autos do processo, sob pena de anulação da arrematação e demais sanções previstas na legislação em vigor, podendo o bem ser oferecido aos participantes do leilão, nas mesmas condições estabelecidas na arrematação; **Pagamento a Prazo:** Poderá ser levado a apreciação do Juízo a proposta de

pagamento parcelado enviada por escrito nos termos do artigo 895 do CPC; (II) A comissão da Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, ou após a ciência da consolidação da arrematação, a ser realizado através de depósito direto em conta corrente a ser indicada, 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.

- **VISITAÇÃO:** Fica autorizado a leiloeira ou quem por ela indicado, devidamente identificado, a efetuar visitas aos locais dos bens submetidos à hasta pública, acompanhados ou não de interessado(s) na arrematação, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara. Os bens serão vendidos no estado em que se encontram. **As visitas deverão ser previamente agendadas com a leiloeira oficial. Só poderão ser realizadas visitas com acompanhamento. Não há como proceder visitação sem agendamento prévio.**

- **DOS BENS:** Será levado a Leilão os lotes abaixo relacionados:

LOTE 01 – VEÍCULO VW/GOL I, Gasolina, Cor Vermelha, Ano/Modelo 1996/1997, Placa CGX-9127, Chassi nº 9BWZZZ377TP578372, RENAVAL nº 00667047980. Conforme pesquisa de dados cadastrais do veículo realizada em 13/02/2020 constam débitos de IPVA no valor de R\$ 1.110,27 (até 13/02/2020) e restrição judicial e bloqueio judicial no RENAJUD. Não haverá ônus ao arrematante, que o receberá livre de débitos. Venda no estado em que se encontra, sem garantia. Veículo localizado na Av. dos Estados nº 584, Utinga, Santo André/SP. Avaliação de R\$ 4.780,00 (quatro mil, setecentos e oitenta reais), janeiro/2012 (fls. 10296). **Avaliação atualizada R\$ 7.460,77 (sete mil, quatrocentos e sessenta reais e setenta e sete centavos), fevereiro/2020.**

LOTE 02 – Integralidade dos bens que compõe o Conjunto Residencial Nova Poá, sendo os 75 (setenta e cinco) lotes localizados na quadra G discriminados nos termos do Laudo de Avaliação homologado as fls. 13015 a 13.041, a saber: Imóveis discriminados através dos itens 01 a 33 localizados na Quadra G, Rua Humberto Silvani: Lote 01 - imóvel s/nº, Inscrição Cadastral nº 432316290025700000, Ater. 270,10, testada de 15,90. Avaliação de R\$ 75.628,00 (setenta e cinco mil, seiscentos e vinte e oito reais), maio/2017; Lote 02- imóvel s/nº, Inscrição Cadastral nº 432316290029700000, Ater. 250,00 testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 03 - imóvel s/nº, Inscrição Cadastral nº 432316290030700000, Ater. 250,00 testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 04 - imóvel s/nº,

Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 20 - imóvel nº 205, Inscrição Cadastral nº 432316290047700002, Ater. 250,00 testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 21 - imóvel nº 201, Inscrição Cadastral nº 432316290048700001, Ater. 250,00 testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 21 - imóvel nº 195, Inscrição Cadastral nº 432316290048700002, Ater. 250,00 testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 22 - imóvel nº 191, Inscrição Cadastral nº 432316290049700001, Ater. 250,00 testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 22 - imóvel nº 185, Inscrição Cadastral nº 432316290049700002, Ater. 250,00 testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 23 - imóvel nº 181, Inscrição Cadastral nº 432316290050700001, Ater. 257,60 testada de 16,00. Avaliação de R\$ 72.128,00 (setenta e dois mil, cento e vinte e oito reais), maio/2017; Lote 23 - imóvel nº 175, Inscrição Cadastral nº 432316290050700002, Ater. 257,60 testada de 16,00. Avaliação de R\$ 72.128,00 (setenta e dois mil, cento e vinte e oito reais), maio/2017; - **Imóveis discriminados através dos itens 34 a 75 localizados na Quadra G, Rua Humberto Esperidião Gosson:** Lote 24 - imóvel nº 910, Inscrição Cadastral nº 432316290000100001, Ater. 257,60, testada de 16,00. Avaliação de R\$ 72.128,00 (setenta e dois mil, cento e vinte e oito reais), maio/2017; Lote 24 - imóvel nº 916, Inscrição Cadastral nº 432316290000100002, Ater. 257,60, testada de 16,00. Avaliação de R\$ 72.128,00 (setenta e dois mil, cento e vinte e oito reais) maio/2017; Lote 25 - imóvel nº 920, Inscrição Cadastral nº 4323162900003200001, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 25 - imóvel nº 926, Inscrição Cadastral nº 4323162900003200002, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 26 - imóvel nº 930, Inscrição Cadastral nº 4323162900004200001, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 26 - imóvel nº 936, Inscrição Cadastral nº 4323162900004200002, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 27 - imóvel nº 940, Inscrição Cadastral nº 4323162900005200001, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 27 - imóvel nº 946, Inscrição Cadastral nº 4323162900005200002, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 28 - imóvel nº 950, Inscrição Cadastral nº 4323162900006200001, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 28 - imóvel nº 956, Inscrição Cadastral nº 4323162900006200002, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 29 - imóvel nº 960, Inscrição Cadastral nº 4323162900007200001, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 29 - imóvel nº 966, Inscrição Cadastral nº 4323162900007200002, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 30 - imóvel nº 970, Inscrição Cadastral nº 4323162900008200001, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 30 - imóvel nº 976, Inscrição Cadastral nº 4323162900008200002, Ater. 250,00, testada de 10,00.

Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 42 - imóvel nº 1090, Inscrição Cadastral nº 432316290020200001, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 42 - imóvel nº 1096, Inscrição Cadastral nº 432316290020200002, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 43 - imóvel nº 1100, Inscrição Cadastral nº 432316290021200001, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 43 - imóvel nº 1106, Inscrição Cadastral nº 432316290021200002, Ater. 250,00, testada de 10,00. Avaliação de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), maio/2017; Lote 44 - imóvel nº 1110, Inscrição Cadastral nº 432316290022200001, Ater. 408,20, testada de 22,30. Avaliação de R\$ 114.296,00 (cento e quatorze mil, duzentos e noventa e seis reais), maio/2017; Lote 44 - imóvel nº 1116, Inscrição Cadastral nº 432316290022200002, Ater. 408,20, testada de 22,30. Avaliação de R\$ 114.296,00 (cento e quatorze mil, duzentos e noventa e seis reais), maio/2017; Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra. O(s) imóvel(is) podem estar ocupados de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação exclusiva por parte do(s) adquirente(s). Há a possibilidade da Matrícula nº 15.548 registrada do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poá/SP, ser a matrícula mãe, originária do loteamento, sendo que a abertura de matrícula(s) própria(s), desmembramento de área, regularização do loteamento ou matrículas fraccionadas deverão ser realizadas pelo arrematante. Consta detalhado no laudo de avaliação que os itens 01 a 05, respectivamente lotes 01 a 05 estão em nome de Adimob. Ltda e os demais em nome de Norozar Empreendimentos Imobiliários Ltda, detalhando ainda a área total de terreno de 19.116,90 m². As áreas/itens mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes nas informações obtidas nos autos do processo, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do(s) imóvel(is); Não sendo possível a venda na totalidade do imóvel, será analisado o pedido de venda fraccionada dos lotes. As propostas ofertadas serão levadas a apreciação do Juízo. Avaliação total de R\$ 5.352.732,00 (cinco milhões, trezentos e cinquenta e dois mil, setecentos e trinta e dois reais), maio/2017. **AVALIAÇÃO TOTAL ATUALIZADA DE R\$ 5.853.176,50 (cinco milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, cento e setenta e seis reais e cinquenta centavos), fev/2020.**

DEMAIS OBSERVAÇÕES: - **(1)** Correrão por conta do arrematante todas as despesas necessárias para a transferência do(s) bem(ns) junto aos órgãos competentes, bem como despesas referentes à transferência de propriedade, imissão na posse dos bens imóveis, desocupações, regularização matrícula e área se necessário, averbações, retirada, carregamento e transporte do(s) bem(ns), demais regularizações que por ventura possam ocorrer, taxas e emolumentos cartorários, etc; **(2)** Correrá(ão) por conta do(s) arrematante(s) a transferência junto ao DETRAN ou CIRETRAN(S) do(s) veículo(s) arrematado(s), para sua propriedade, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liberação do(s) documento(s), conforme o artigo 123 I e, parágrafo 1º da Lei Federal nº 9.503/ 97 e demais artigos

pertinentes, obrigando-se a não circular com o veículo arrematado sem antes transferir a titularidade do mesmo, cumprindo as exigências legais do DETRAN/CIRETRAN, bem como, providenciar a inspeção veicular, laudo veicular em qualquer âmbito, vistorias e marcações de Chassi, Motor, agregados, quando for o caso e demais itens, etc; **(3)** Serão de responsabilidade do(s) arrematante(s) regularizar(em) em qualquer situação, e, se caso for, remarcar(em) o(s) número(s) de Motor(es) e demais agregados dos veículos vendidos COM DIREITO A DOCUMENTAÇÃO na BASE DE ÍNDICE NACIONAL - BIN e sistema RENAVAM junto aos órgãos competentes, quando o numeral do Motor e agregado NÃO conferir com o BIN/ RENAVAM do Chassi do veículo, esta responsabilidade se estende aos casos dos números que não dão cadastro no BIN/ RENAVAM, sem identificação, raspado, danificado, enferrujado, sem plaqueta e remarcados, atendendo a Legislação em vigor; **(4)** O arrematante deverá providenciar junto ao MM. Juízo Competente, a carta de arrematação e/ou ordem de entrega dos bens para o veículo; **(5) Os bens serão entregues livres e desembaraçados de quaisquer ônus e obrigações, que ficarão por conta da Massa Falida;** **(6) Não haverá sucessão do arrematante nas obrigações da(s) devedora(s), inclusive as de natureza tributária e trabalhista, observado o disposto no inciso II e § 1º do art. 141 da lei 11.101/2005.** **(7)** Os bens serão alienados no estado em que se encontram. Os interessados terão o ônus de examinar, antes da realização do leilão, o r. bem apreendido e inteirar-se de suas condições, não se admitindo nenhuma reclamação posterior. Os interessados deverão cientificar-se pessoalmente da situação do imóvel; **(08)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretornáveis, sendo certo que, o(s) usuário(s) logado(s) online, são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo certo que os lances não podem 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 do site lanceja e da Leiloeira; **(09)** O não pagamento da arrematação e da comissão da leiloeira, sujeitará o arrematante a anulação da arrematação e as demais sanções previstas na legislação em vigor (Art. 897, 903 § 6º e demais do NCPC). A Leiloeira poderá emitir título de crédito para a cobrança de tais valores; **(10)** Todas as regras e condições do referido leilão estão disponíveis no Portal www.lanceja.com.br;

Ficam intimados a Massa Falida, seus representantes, cônjuges se casados(as) forem, credores, terceiros interessados e demais interessados na forma da lei, na hipótese de não serem localizados para intimação pessoal, bem como, ficam cientes os interessados de que poderão ser apresentadas impugnações por quaisquer credores, pela(s) devedora(s) ou pelo Ministério Público, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação (art. 143 – Lei 11.101/2005). 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. São Paulo, 18 de fevereiro de 2020.

