EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA FALÊNCIA DE INDÚSTRIA DE CARRINHOS ROSSI LTDA., PROCESSO Nº 1008171-51.2014.8.26.0320, DOS BENS ARRECADADOS E AVALIADOS, 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 MARCELO IELO AMARO, MMº JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE LIMEIRA, 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 eletrônico nº 1008171-51.2014.8.26.0320**, da **FALÊNCIA DE INDÚSTRIA DE CARRINHOS ROSSI LTDA.**, CNPJ sob nº 47.949.359/0001-73, **tendo sido designada a venda dos bens imóveis** arrecadados nos autos, abaixo descritos, *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 "LREF"), 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 híbrido, online e presencial simultâneo a livre escolha do ofertante, em igualdade de situação e, em tempo real, com transmissão ao vivo da disputa, sendo realizada em 03 (três) etapas, 1ª, 2ª e 3ª chamadas, sendo 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) 2988-6929 / 4425-7652 / 4426-5064, e-mail: juridico@lanceja.com.br. Considerar Horário de Brasília/DF. **LOCAL DO LEILÃO: PRESENCIAL: Escritório da Leiloeira sito a Rua Laura, nº 138, Centro, Santo André/SP. ENDEREÇO ELETRÔNICO: www.lanceja.com.br**. Serão Considerados o horário de Brasília-DF.

- A 1ª CHAMADA se inicia no dia 23/08/2023 às 15:00hs., para a recepção de lances online, **encerrando-se no dia 29/08/2023 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 1ª

chamada, seguirá sem interrupção o leilão, **encerrando-se** com a **2ª CHAMADA no dia 30/08/2023, 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 2ª chamada, seguirá sem interrupção o leilão, **encerrando-se** com a **3ª CHAMADA no dia 31/08/2023 a partir das 15:00hs.**, onde serão aceitos lances por qualquer preço/MELHOR OFERTA, nos termos do Art. 142, § 3º-A, III da Lei 11.101/2005 alterada pela Lei nº 14.112/2020.

- 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) deverá enviar fotos do seu documento de identificação e de uma selfie para o e-mail documentos@lanceja.com.br**; **(e) 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; **(f) Não será habilitado para a participação online, se o pedido ocorrer fora dos prazos e parâmetros elencados neste Edital (caso o prazo do pedido de habilitação online não seja realizado, o interessado não será habilitado para o leilão online, devendo comparecer ao leilão de forma presencial, apresentando para tanto toda a documentação exigida;** **(g)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital válido; **(h) 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) Os “imóveis” serão alienados “*AD CORPUS*”, no estado em que se encontram; (II) - Os interessados terão o ônus de examinar os imóveis 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, apuração de área defasada quando o caso, entre outras que se façam necessárias para a regularização e transferência dos imóveis objetos deste leilão.**

- DOS BENS: SERÃO LEVADOS A LEILÃO OS BENS ABAIXO RELACIONADOS, localizados no Município de Limeira/SP, a saber:

LOTE 01 – TERRENO URBANO, situado na Avenida São Sebastião, nº 171, Bairro da Boa Vista, Município de Limeira/SP, possuindo área total de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), pertencente a Matrícula nº 6.364 do 1º CRI de Limeira/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Prédio sob nº 171, da Avenida São Sebastião, no Bairro da Boa Vista, nesta Cidade e Comarca de Limeira, construída de tijolos e telhas, com duas janelas e frente e entrada lateral com oito cômodos internos e puxado nos fundos, além de W.C. isolado e seu terreno e quintal

que mede dez (10) metros de frente, por trinta (30) metros da frente aos fundos, confinando pelo lado direito com Napoleão Artur, pelo esquerdo com a Cia União e nos fundos com propriedade de Antônio Rossi. **Cadastro da Prefeitura:** Quadra 0374, Unidade 001. **Proprietário:** Paschoal Pejon, solteiro, Pedro Pejon, solteiro, Albino Pejon, Américo Pejon, casado, Antônio Pejon, casado, Mário Pejon, solteiro, Ana Pejon Bastelli, José Bastelli, Maria Pejon Peccinin, Pedro Piccinin, Nelson Moraes, casado, Maria Aparecida Pejon, solteira, Tereza Pejon, solteira, José Pejon, casado, sendo que os dois primeiros possuem 29,1666% da propriedade cada um, e os outros 4,1666% cada um. **Registro Anterior:** TRS 15.776 e 16.673, Livro 3-S e 20.235 deste Cartório. **Ônus/Observações:** **R. 02** – Para constar que, por Escritura Pública de Compra e Venda, os proprietários Teresa Pejon de Godoy e s/m Carlos Ribeiro de Godoy, Albino Pegon s/m Cecília Diotto Pejon; Américo Pejon s/m Emília Guerra Pejon, Antônio Pejon s/m Maria Tofoli Pejon, Mário Pejon s/m Lúcia Loureiro Pejon, Ana Pejo Bastelli s/md José Bastelli, Maria Pejon Picicin s/md Pedro Picicin e José Pejon s/m Marina Damiazo Pejon venderam o imóvel dessa Matrícula a Antônio Rossi; **R. 03** – Para constar que, por Escritura Pública de Compra e Venda – livro 208, fls. 103 do 1º Tabelião local, o proprietário Paschoal Pejon, CIC nº 775.117-948, vendeu parte ideal de 1/12 avos do imóvel objeto dessa Matrícula a Antônio Rossi, CIC nº 027.714-548; **R. 04** – Para constar que, por Escritura Pública de Compra e Venda – Livro 169, fls. 132 do 1º Tabelião local, o proprietário Pedro Pejon vendeu parte ideal do imóvel objeto dessa Matrícula a Antônio Rossi, já qualificado; **Av. 05** – Para constar que, conforme Carta de Arrematação do 1º Ofício local, processo nº 150/68, transcrita neste Cartório sob nº 20235, livro – 3-U em 14 de abril de 1971, Nabor de Moraes tornou-se proprietário de parte ideal correspondente a 1/24 avos do imóvel, ficando a presente Matrícula retificada em relação aos proprietários do imóvel; **R. 06** – Para constar que, por Escritura de Compra e Venda, o proprietário Nabor de Moraes e s/m Alice Bianco de Moraes, CIC nºs 134.645.238-53 e 714.944.648-53, venderam a parte ideal correspondente a 1/24 avos do imóvel dessa Matrícula a Indústria de Carrinhos Antônio Rossi Ltda., CGC nº 47.949.359/0001-73; **R. 08** – Para constar que, por Escritura de Compra e Venda – Livro nº 238, fls. 14 do 1º Cartório de Notas Local, o Espólio de Maria Aparecida Pejão Pereira, com inventário no 1º Ofício local, processo nº 561/76, representado pelo Inventariante Nelson Pereira, CIC nº 341.772.288-87, vendeu a parte ideal de 1/12 avos sobre 50% (por cento) do imóvel objeto dessa Matrícula a Indústria de Carrinhos Antônio Rossi Ltda., já qualificada; **R. 09** – Para constar que, por Escritura Pública – Livro nº 351, fls. 171 do 2º Cartório de Notas local, o Espólio de Rita Piovesan Rossi, representado por seu Inventariante Antônio Rossi, vendeu parte ideal de 22/24 avos do imóvel dessa Matrícula a Indústria de Carrinhos Antônio Rossi Ltda., já qualificada; **R. 10** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa Matrícula extraída do Processo nº 320.01.2003.022733-0/000000-000, Ordem nº 1008/03-J, dos autos da Ação de Execução Fiscal em que figuram como partes Fazenda do Estado de São Paulo em face de Indústria de Carrinhos Antônio Rossi Ltda., já qualificada. Depositário do bem: Antônio Rossi, CPF nº 027.714.548-15; **R.**

11 – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa Matrícula extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal, nº de ordem 4831/1999 em que figuram como partes Fazenda do Estado de São Paulo em face de Indústria de Carrinhos Antônio Rossi Ltda.; **R. 12** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa Matrícula extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal nº de ordem 8358/2003 em que figuram como partes Fazenda do Estado de São Paulo em face de Indústria de Carrinhos Antônio Rossi Ltda., já qualificada; **Av. 15** – Para constar a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto dessa Matrícula nos autos da Falência de Indústria de Carrinhos Rossi Ltda., processo nº 1008171-51.2014.8.26.0320 da 4ª Vara Cível da Comarca de Limeira/SP.

OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado possui 300,00 m² (metros quadrados) de área de terreno, com 10,00 metros de frente a Avenida São Sebastião, 30,00 metros nas laterais em ambos os lados e 10,00 metros de fundos; **b)** Relata também que o imóvel avaliado possui Cadastro Municipal sob nº 0374-001-000 e está localizado na Avenida São Sebastião, nº 171, Bairro da Boa Vista, Município de Limeira/SP, na quadra formada pela Rua São Sebastião, a qual o imóvel avaliado faz frente, complementada pelas Ruas São Paulo, Gustavo Teixeira e Augusto Jorge; **c)** Relata que o imóvel avaliado possui topografia plana, em nível com o alinhamento viário da Avenida São Sebastião, não possuindo benfeitorias; **d)** A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas onde as características urbanas estão consolidadas, possuindo acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica; **e)** De acordo com a Lei Complementar Municipal nº 442 de 12 de janeiro de 2009 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Limeira), atualmente o imóvel avaliado é integrante da chamada Zona de Intervenção Estratégica 2 – ZIE2-A, composta por regiões próximas a grandes concentrações residenciais e grande fluxo de veículos devem ter uma ocupação dirigida, admitindo-se usos que gerem incômodo ou impacto; **f)** Relata que o imóvel avaliado se trata de um terreno vago, não constando benfeitorias ou construções que agreguem valor ao terreno. Encontra-se em área predominantemente residencial e que, no momento da vistoria, o imóvel estava desocupado. Venda “**Ad Corpus**” e no estado em que se encontra, sem garantia. Avaliação de R\$222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais), para setembro/2022, sendo qualquer regularização do imóvel por conta do arrematante. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 230.753,24 (duzentos e trinta mil setecentos e cinquenta e três reais e vinte e quatro centavos), julho/2023, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

LOTE 02 – IMÓVEL (TERRENO URBANO), situado na Avenida São Sebastião nº 553, Bairro da Boa Vista, Município de Limeira/SP, possuindo área total do terreno de 300,00 M² (Trezentos metros quadrados) e 31,00 M² (trinta e um metros quadrados) de área construída, pertencente a Matrícula nº 18.473 do 1º CRI de Limeira/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Casa residencial sob nº 553 da Avenida São Sebastião, desta Cidade, Bairro Boa Vista, construída de tijolos

e coberta com telhas francesas, recuada do alinhamento da Rua onde existem uma área ladrilhada e forrada, 05 (cinco) cômodos internos e rancho nos fundos, abrigando o banheiro e tanque de lavar roupas, tudo construído em terreno que mede 10,00 metros na frente, igual medida nos fundos, por 30,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando na frente com a Avenida São Sebastião, do lado direito e nos fundos dos Antônio Rossi – Indústria de Carrinhos e, do lado esquerdo, com Octávio Peruchi. Cadastro da Prefeitura: Quadra 0374, unidade 005. **Proprietário:** Ida Forster da Silva, casada com Benedito Bueno da Silva. **Registro Anterior:** TRS 11.091 e 11.705 – Livro 3-0. **Ônus/Observações:** **R. 01** – Para constar que, por Formal de Partilha, extraído pelo 2º Ofício local, processo nº 541/86, autos do Inventário de Benedito Bueno da Silva, o Espólio de Benedito Bueno da Silva transmitiu o imóvel objeto dessa Matrícula a Ida Fortes da Silva, CPF nº 107.126.238-75, viúva meeira, herdeiros filhos: Mário da Silva, casado sob regime de comunhão de bens com Maria de Lourdes Bertaioli Silva, CPF nº 016.068.908-24, Doroty Bueno da Silva, CPF nº 001.730.020-72, Deonéia Silva de Lima, casada no regime da comunhão de bens com Irineo de Lima, CPF nº 134.540.058-68, Deonésio Bueno da Silva, casado no regime da comunhão de bens com Helena Bueno da Silva, CPF nº 511.476.298-20, Deonilza Fortes Silva Meneguetti, casada no regime de comunhão de bens com José Meneguetti, CPF nº 096.045.948-00; **R. 02** – Para constar que, por Formal de Partilha extraído pelo Cartório do 2º Ofício local, processo nº 922/89, dos autos do Inventário de Ida Forster Silva, o Espólio de Ida Forster Silva transmitiu 50% (por cento) do imóvel objeto dessa Matrícula a Deonilza Fortes Silva Meneguetti, já qualificada; **R. 03** – Para constar que, por Escritura de Venda e Compra – Livro 527, fls. 173 do 2º Cartório de Notas Local, os proprietários Deonilza Forstes Silva Meneguetti, já qualificada, e seu marido José Meneguetti, CIC nº 317.419.678-72, casados no regime da comunhão de bens, Deonésio Bueno da Silva, RG nº 3.178.788-SP, e sua mulher Helena Bueno da Silva, RG Nº 8.355.639-SP, Deonéia Silva de Lima e seu marido Irineo de Lima, RG nº 13.752.035-SP, Doroty Bueno da Silva, CIC nº 001.730.020-72, Adilson da Silva Criminazzo, CIC nº 083.549.228-12, assistido de sua mulher Giseli Maria Pastre Criminazzo, CIC nº 037.695.688-20, Espólio de Maria de Lourdes Bertaioli da Silva, representado por seu Inventariante Mário da Silva, devidamente autorizado por Alvará Judicial, Mário da Silva, RG nº 12.499.793-SP, venderam o imóvel dessa Matrícula a Indústria de Carrinhos Antônio Rossi Ltda., CGC/MF sob nº 47.949.359/0001-73; **R. 04** – Para constar **PENHORA** do imóvel dessa Matrícula extraída dos autos do processo de Execução Fiscal, Processo nº 320.01.2007.007281-8/000000-000, nº de Ordem 620/07-J, em que figuram como partes Fazenda do Estado de São Paulo em face de Indústria de Carrinhos Antônio Rossi Ltda., já qualificada; **R. 05** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa Matrícula extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 320.01.2007.006220-8/000000-000, nº de Ordem 432/07-J; em que figuram como partes Fazenda do Estado de São Paulo em face de Indústria de Carrinhos Antônio Rossi Ltda., **R. 06** – Para constar **PENHORA** do imóvel dessa Matrícula extraída nos

autos da Ação de Execução, processo nº 320.01.1999.018633-9/000000-000, nº de Ordem 2527/99 em que figuram como partes Fazenda Nacional em face de Indústria de Carrinhos Antônio Rossi Ltda., já qualificada. Fiel Depositário: Guilherme Vallani Júnior, CPF nº 022.963.128-29; **R. 07** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa Matrícula nos autos da Ação Execução Fiscal – ICMS, processo nº 0006318-39.2005.8.26.0320, nº de Ordem 747/2005, em que figuram como partes Fazenda do Estado de São Paulo em face de Indústria de Carrinhos Antônio Rossi Ltda., já qualificada.; **Av. 10** – Para constar a **ARRECAÇÃO** do imóvel objeto dessa Matrícula nos autos da Falência de Indústria de Carrinhos Rossi Ltda., processo nº 100817151.2014.8.26.0320 da 4ª Vara Cível da Comarca de Limeira/SP.

OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO LAUDO DE AVALIAÇÃO de fls.5.768/5.804: **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado possui Cadastro Municipal sob nº 0374-005-000; **b)** Constata o avaliador que o imóvel avaliado possui área total de terreno de 300,00 m² (metros quadrados), com 10,00 metros de frente a Avenida São Sebastião, 30,00 metros nas laterais em ambos os lados e 10,00 metros de fundos; **c)** Relata também que a localização exata do imóvel avaliado, referendada pelo mapa fornecido pela empresa responsável pela retificação de divisas da área da fábrica Carrinhos Rossi, situa-se na Avenida São Sebastião, Bairro da Boa Vista, Município de Limeira, na quadra formada pela Rua São Sebastião, a qual o imóvel avaliado faz frente, complementada pelas Ruas São Paulo, Gustavo Teixeira e Augusto Jorge; **d)** Relata também que o imóvel avaliado possui topografia plana e em nível com o alinhamento viário da Avenida São Sebastião; **e)** A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas consolidadas, possuindo acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica; **f)** De acordo com a Lei Complementar Municipal nº 442 de 12 de janeiro de 2009 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Limeira), atualmente o imóvel avaliado é integrante da chamada Zona de Intervenção Estratégica 2 – ZIE2-A, composta por regiões próximas a grandes concentrações residenciais e grande fluxo de veículos que devem ter uma ocupação dirigida, admitindo-se usos que gerem incômodo ou impacto; **g)** Relata que o imóvel avaliado se trata de um terreno vago em meio de quadra em área predominantemente residencial e que, no momento da vistoria, constatou que o imóvel estava desocupado. **h)** Constata o avaliador que, na área avaliada, possui uma construção com padrão residencial modesto com idade aparente de 40 anos em regular estado de conservação, possuindo área construída de 31,00 m² (metros quadrados).

OBSERVAÇÕES CONSTANTES NOS ESCLARECIMENTOS DO PERITO: **a)** Esclarece o avaliador que a parte documental do laudo referente aos seus dados de Matrícula Imobiliária e Inscrição Fiscal junto à Prefeitura Municipal de Limeira, encontram-se corretos e não foram passíveis de impugnação; **b)** Relata o avaliador que a impugnação (fls. 6.091/6.098) se refere ao item 03 do laudo, ou seja, que as fotografias juntadas se referem ao imóvel vizinho (confrontante), pertencente à matrícula nº 19.512 do 1º CRI de Limeira/SP (propriedade particular) e não a do imóvel avaliado que corresponde à Matrícula

18.473 do 1º CRI de Limeira/SP; **c)** Aduz o avaliador que assiste razão ao impugnante, isso porque a primeira avaliação foi baseada no mapeamento oficial de contribuintes imobiliários da Prefeitura Municipal de Limeira, que acreditava ser base fidedigna para a localização dos lotes avaliados, no entanto, diante dos dados fornecidos pela empresa responsável pela retificação de divisas da área da antiga fábrica, verificou-se que o mapeamento municipal, neste trecho, apresentava inconsistências, sendo que os lotes confrontantes (no qual se situa o imóvel avaliado), possuem configuração diversa, em outros termos, o trecho de confrontação com a área da antiga fábrica do Carrinhos Rossi (Matrícula nº 9.236) é formado por 04 (quatro) lotes a saber: 1. Imóvel objeto dessa Avaliação – Matrícula nº 18.473; 2. Imóvel pertencente à Matrícula nº 19.512; 3. Imóvel objeto da Matrícula nº 1.290; 4. Imóvel objeto da Matrícula nº 6.364 - de propriedade da Massa Falida e já avaliado, todos do 1º CRI de Limeira/SP; **e)** Relata o avaliador que, no momento da vistoria, realizou a medição dos referidos lotes, onde constatou que o levantamento efetuado confere com a situação “*in loco*” dos lotes, medindo as respectivas frentes de cada lote para aferir com exatidão os limites da Matrícula Imobiliária nº 18.473 pertencente ao imóvel avaliado, a saber: 1. Matrícula nº 18.473 - a partir da divisa com o imóvel objeto da Matrícula nº 19.512, estabeleceu 10 metros de frente, tendo em vista que o imóvel não possui a divisa lateral confrontando com a área da fábrica; 2. Imóvel objeto da Matrícula nº 19.512. localizado na Avenida São Sebastião, nº 567 - 10,00 metros de frente, confere com o registro imobiliário; 3. Imóvel objeto da Matrícula nº 1.290 - 10,20 metros de frente, possui 20 centímetros a mais em sua frente real (10,00 metros); 4. Imóvel objeto da Matrícula nº 6.364 - 10,00 metros de frente, confere com o registro imobiliário. *Regularizações da área, divisão de área, matrícula entre outras por conta exclusiva do arrematante.* Venda “**Ad Corpus**” e no estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais), para março/2023 às fls. 6160/6.194. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 225.188,09 (duzentos e vinte e cinco mil cento e oitenta e oito reais e nove centavos), julho/2023, pela Tabela Prática do TJ/SP.** - **DO(S) PAGAMENTO(S) DA ARREMATAÇÃO:** O(s) bem(ns) poderá(ão) ser vendido(s) à vista ou parcelado, **sendo o pagamento integral ou da entrada/sinal, em ATÉ 24 HORAS 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 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”. No leilão presencial o interessado deverá apresentar o pedido de parcelamento por escrito, antes do início do leilão.

IV - O envio da proposta de parcelamento, não exime o proponente de lançar no leilão seja de forma presencial (viva-voz) ou de forma online pelo site. Os lances devem ser ofertados de forma online pelo site www.lanceja.com.br e/ou presencialmente no local do leilão, indicado neste Edital.

V - Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa do leilão para a formalização da arrematação, e assim por diante. Neste caso, haverá penalidade ao arrematante inadimplente, conforme estipulado neste Edital.

- 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(s) bem(ns) imóvel(is) aqui mencionado(s) está(ão) de acordo com a(s) transcrição(ões) da(s) matrícula(s), bem como com o(s) citado(s) nos Laudos de Avaliações homologados, sendo vendidos em caráter “*Ad Corpus*”, no estado e condição em que se encontra(m). (2) O(s) bem(ns) pode(m) estar ocupado(s) de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(s) arrematante(s) e ainda no decorrer do leilão, poderão ser retirados alguns itens (lotes) arrecadados, os quais serão previamente excluídos do teor do lote e seus valores

subtraídos do valor total, sem que haja qualquer prejuízo para a realização do leilão; (3) O Proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à(s) aquisição(ões) do(s) bem(ns), 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(s) bem(ns) somente será(ão) recebida(s) se acompanhada(s) 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(sses). A suscitação infundada de vício na alienação pelo(s) impugnante(s) será(ão) considerada(s) ato 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 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 (se aprovada pelo MM. Juízo); (8) O bem será entregue livre de ônus, que ficará por conta da falida, **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 3ª 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.

FICAM INTIMADOS POR ESTE EDITAL, a Falida Indústria de Carrinhos Rossi Ltda., seus Representantes, cônjuges, se casados (as) forem, o Ministério Público, a Administradora Judicial R4C Administração Judicial, as Fazendas Nacional, Estadual e Municipal nas pessoas de seus procuradores, os credores, eventuais ocupantes, arrendatário(s) e/ou possuidores dos bens 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.* Limeira (SP), 13 de julho de 2023. DOUTOR MARCELO IELO AMARO, MMº JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE LIMEIRA/SP.