

## 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Londrina/PR

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** dos **RECUPERANDOS: RUBENS SUSSUMU OGASAWARA - ME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 31.862.874/0001-81; **RUBENS SUSSUMU OGASAWARA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 474.682.899-72; **ELZA YOKO MORIMOTO OGASAWARA - ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.835.304/0001-00 e **ELZA YOKO MORIMOTO OGASAWARA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 579.112.749-91. O **Dr. Bruno Régio Pegoraro**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Londrina/PR, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto o presente Edital de 1º e 2º Leilão das Unidades Produtivas Isoladas (“UPI’s”), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Recuperação Judicial**, ajuizada por **RUBENS SUSSUMU OGASAWARA - ME e outros - Processo nº 0074440-74.2018.8.16.0014**, e que, conforme Plano de Recuperação Judicial (mov. 1758.3) e respectivo aditivo (mov. 1960.3), aprovados em Assembleia de Credores realizada em 13/12/2019, foi designada a venda das Unidades Produtivas Isoladas (“UPI’s”) descritas abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DAS UPI’s** - As UPI’s serão vendidas em caráter "AD CORPUS", livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (ressalvadas as onerações em favor dos Credores com Garantia Real), não havendo sucessão do adquirente das UPIs por quaisquer dívidas e obrigações do Grupo Ogasawara e de suas subsidiárias, de qualquer natureza, inclusive as de natureza tributária, trabalhista e ambiental, na forma dos artigos 60 e 142 da LRF. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.hkleiloes.com.br](http://www.hkleiloes.com.br) e Gestor [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apreçados. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), sendo que o **1º Leilão** terá início no **dia 18/03/2020 às 15:00h** e se encerrará **dia 23/03/2020 às 15:00h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação,

seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 23/03/2020 às 15:01h** e se encerrará no **dia 27/03/2020 às 15:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados através do Portal **www.megaleiloes.com.br**. **CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helcio Kronberg, matriculado na Junta Comercial do Estado do Paraná – JUCEPAR sob o nº 653.

**DOS DÉBITOS** - As UPIs serão alienadas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (ressalvadas as onerações em favor dos Credores com Garantia Real), não havendo sucessão do adquirente das UPIs por quaisquer dívidas e obrigações do GRUPO OGASAWARA e de suas subsidiárias, de qualquer natureza, inclusive as de natureza tributária, trabalhista e ambiental, na forma dos arts. 60 e 142 da LRF, exceto se o arrematante for: (i) sócio das sociedades recuperandas, ou sociedade controlada pelos recuperandos; (ii) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, dos recuperandos ou de sócio das sociedades recuperandas; (iii) identificado como agente dos recuperandos com o objetivo de fraudar a sucessão. Parágrafo Único: O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para seu nome, como as despesas de ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis e registro do imóvel no RGI respectivo.

**DA HABILITAÇÃO DO LEILÃO** - Eventuais interessados em participar do LEILÃO, deverão manifestar seu interesse no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da publicação deste Edital, e deverão comprovar sua capacidade econômica, financeira e patrimonial, enviando o rol de documentos listados abaixo por e-mail para [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br). Os credores com Garantia Real sobre os bens objeto das UPI's que serão alienadas são desde logo considerados habilitados a participar do processo competitivo, sendo dispensados de manifestar previamente o interesse em participar do processo competitivo e de comprovar sua capacidade econômico, financeira e patrimonial, tendo em vista que poderão oferecer lances com os próprios créditos.

**DA CAPACIDADE ECONÔMICA** - Os interessados deverão demonstrar capacidade econômico, financeira e patrimonial para participar do leilão, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas da data de início do 1º leilão, sob pena de não poderem se Habilitar para o Leilão. Para comprovar a capacidade econômico, financeira e patrimonial os interessados deverão apresentar a seguinte documentação: (i) comprovantes de existência e regularidade, devidamente emitidos pelos órgãos responsáveis de constituição do proponente; (ii) declaração de referência bancária de pelo menos 2 (duas) instituições financeiras de primeira linha; e (iii) prova de que possui recursos ou meios suficientes para fazer frente ao pagamento à vista de, pelo menos, o Valor Mínimo de alienação da UPI para a qual fará a oferta.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do Leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

Os Credores da Classe II, cuja garantia esteja constituída sob a forma de hipoteca sobre ativos que comporão as UPIs a serem alienadas, terão assegurado o direito de participação e preferência na arrematação da UPI sobre a qual recai a hipoteca de 1º grau, utilizando-se de seu próprio crédito para ofertar lance no leilão.

**DA MULTA** - Caso o arrematante, por sua culpa, não efetue o pagamento para arrematação da UPI no prazo e nas condições previstas neste Edital, ficará sujeito à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance vencedor. Nesta hipótese, o proponente que tiver oferecido o segundo melhor lance será declarado vencedor do processo competitivo, e assim sucessivamente.

**DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação da UPI. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em

nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 15 (quinze) dias úteis a contar do encerramento do leilão através de guia de depósito que será enviada por e-mail.

**DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante, nos termos do Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do Código de Processo Civil. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**CONDIÇÕES GERAIS PARA ARREMATÇÃO DAS UPIs** - Os arrematantes das UPIs deverão conceder ao GRUPO OGASAWARA o Comodato dos bens que as compõem, pelo prazo improrrogável de 5 (cinco) anos, a contar da data da arrematação do bem, ao término do qual o GRUPO OGASAWARA iniciará o pagamento de Arrendamento pelo uso dos bens, por novo período de 5 (cinco) anos, pelo valor de 3 (três) sacas de soja por hectare agricultável arrendado (independentemente de haver explorado a área), ao término do qual deverá desocupar o imóvel, entregando-o ao arrematante, com todos os bens que atualmente o compõem, nos termos do Laudo de Avaliação anexo ao Plano de Recuperação Judicial homologado (Mov. 2313), sem direito de retenção por benfeitorias de qualquer natureza, exceto na ocorrência de recompra, a qual permitirá a permanência dos mesmos no imóvel, conforme detalhado no parágrafo seguinte.

Os prazos do comodato iniciam-se na data da respectiva arrematação e terminam após o decurso do prazo de 5 (cinco) anos. No dia seguinte ao término do comodato, iniciar-se-á o prazo do arrendamento, que findará em 5 (cinco) anos, contados da data de seu início. Os valores devidos ao arrematante em razão do Arrendamento terão vencimento anual, sempre no dia 31 de maio de

cada ano. O inadimplemento por parte do GRUPO OGASAWARA quanto ao pagamento dos valores devidos em razão do Arrendamento, caso não solucionado junto ao respectivo arrematante em até 60 (sessenta) dias contados de seu vencimento, independentemente de qualquer formalidade ou notificação, implicará na resolução do Arrendamento e na imediata entrega da posse das áreas ao arrematante.

Todos os tributos incidentes sobre os imóveis que integram as UPIs, despesas, multas, ressarcimentos e indenizações de qualquer natureza decorrentes de seu uso, inclusive ambientais, serão de responsabilidade do GRUPO OGASAWARA enquanto vigerem o Comodato e o Arrendamento, sendo que sua não observância, será causa para a resolução do Comodato ou do Arrendamento, sem prejuízo da cobrança dos valores devidos inadimplidos. Poderá o GRUPO OGASAWARA, contudo, ao término do prazo do Arrendamento (desde que não tenha sido rescindido por qualquer razão), recomprar a integralidade de cada uma das UPI's (ficando expressamente vedado o exercício parcial da recompra, ou seja, por matrículas individuais) que serão constituídas e alienadas, possuindo direito de preferência, sendo que o valor da Recompra será igual ao valor de efetivação da arrematação da UPI, no entanto, em soja comercial, convertidos em sacas da commodity, ao preço do dia da efetivação da referida arrematação, ou em moeda corrente nacional, os quais serão pagos em 8(oito) parcelas iguais, anuais, a serem pagas do 11º ao 18º ano após a alienação da UPI, sendo que a opção pelo recebimento em commodity ou alternativamente pelo recebimento em dinheiro, deverá ser manifestada e formalizada no ato da arrematação.

A opção pelo Direito de Recompra deverá ser manifestada impreterivelmente pelo GRUPO OGASAWARA no prazo de até 90 (noventa) dias de antecedência do término do período do Arrendamento, ou seja, 5 (cinco) anos após o fim do Comodato, por meio de notificação extrajudicial a ser enviada ao endereço de cada arrematante.

O arrematante que optar pelo recebimento da recompra em moeda corrente nacional terá os valores corrigidos monetariamente pela média do INPC/IBGE e IGPM/FGV. Contudo, a título de aceleração de pagamento, o arrematante concederá às Recuperandas desconto na recompra dos bens arrematados, caso a recompra ocorra antecipadamente aos prazos estabelecidos e o pagamento da mesma seja realizado à vista (tabela de descontos prevista na cláusula 4.3.2 do Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial homologado).

Para os credores que optaram pela modalidade de recompra em moeda corrente nacional, caso essa não seja exercida antecipadamente pelas Recuperandas, mas sim por venda direta a terceiro, com a intermediação das Recuperandas, ficará obrigado o credor arrematante a dar anuência e a outorgar escritura em nome de quem realizar a aquisição, a qual ocorrerá mediante o recebimento à vista, nas condições acima estabelecidas, sendo permitidos abatimentos parciais por vendas isoladas de matrículas. O credor que optar pelo recebimento em moeda corrente nacional ficará dispensado de concessão de linhas de crédito às Recuperandas.

O GRUPO OGASAWARA perderá o direito de recompra e ficará automaticamente rescindido o comodato ou arrendamento das áreas arrematadas pelos credores com garantia real que exercerem a opção de compra das UPI's, caso eventuais novos negócios realizados com tais credores ou terceiros indicados pelas recuperandas, para concessão de crédito deixem de ser liquidados nos prazos e condições contratados, independentemente de qualquer notificação ou interpelação prévia pelos credores.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.hkleiloes.com.br](http://www.hkleiloes.com.br) e [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei 11.101/2005 e no que couber, o CPC e o *caput* do artigo 335, do CP.

**RELAÇÃO DOS BENS: UPI Nº 01: “UPI 1 – Imóvel Alto Parnaíba - MA”**: é constituída por:

**Fazenda União**, (de propriedade RUBENS SUSSUMU OGASAWARA - em recuperação judicial), registrada na Matrícula nº 3.100, da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca de Alto Parnaíba/MA, com 972,0776 ha (novecentos e setenta e dois hectares, sete ares e setenta e seis centiares); **Fazenda União 01**, (de propriedade RUBENS SUSSUMU OGASAWARA e ELZA YOKO MORIMOTO OGASAWARA - em recuperação judicial), registrada na Matrícula nº 3.101, da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca de Alto Parnaíba/MA, com 505,1443 ha (quinhentos e cinco hectares, quatorze ares e quarenta e três centiares); **Fazenda União 02**, (de propriedade RUBENS SUSSUMU OGASAWARA e ELZA YOKO MORIMOTO OGASAWARA - em recuperação judicial), registrada na Matrícula nº 3.102, da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca de Alto Parnaíba/MA, com 513,0106 ha (quinhentos e treze hectares, um are e seis centiares); **Fazenda União 04**, (de propriedade RUBENS SUSSUMU OGASAWARA - em recuperação judicial), registrada na Matrícula nº 3.104, da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca de Alto Parnaíba/MA, com 495,5666ha (quatrocentos e noventa e cinco hectares, cinquenta e seis ares e sessenta e seis centiares); **Fazenda União RS 01**, (de propriedade RUBENS SUSSUMU OGASAWARA e ELZA YOKO MORIMOTO OGASAWARA - em recuperação judicial), registrada na Matrícula nº 3.106, da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca de Alto Parnaíba/MA, com 714,8458ha (setecentos e quatorze hectares e oitenta e quatro ares e cinquenta e oito centiares). Valor da Avaliação da UPI nº 01: R\$ 74.379.035,00 (setenta e quatro milhões, trezentos e setenta e nove mil e trinta e cinco reais). UPI Nº 02: “UPI 2 - Imóvel Alto Parnaíba - MA”: é constituída por: Fazenda União 03, (de propriedade RUBENS SUSSUMU OGASAWARA - em recuperação judicial), registrada na Matrícula nº 3.103, da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca de Alto Parnaíba/MA, com 495,6324ha (quatrocentos e noventa e cinco hectares, sessenta e três ares e vinte e quatro centiares); **Fazenda União 06**, (de propriedade RUBENS SUSSUMU OGASAWARA - em recuperação judicial), registrada na Matrícula nº 3.105, da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca de Alto Parnaíba/MA, com 670,1909ha (seiscentos e setenta hectares, dezenove ares e nove centiares); **Fazenda União RS 03**, (de propriedade RUBENS SUSSUMU OGASAWARA e ELZA

YOKO MORIMOTO OGASAWARA - em recuperação judicial), registrada na Matrícula nº 3.108,  
da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício da Comarca de Alto Parnaíba/MA, com 277,6576ha  
(duzentos e setenta e sete hectares, sessenta e cinquenta ares e setenta e seis centiares). **Valor**  
**da Avaliação da UPI nº 02: R\$ 38.890.000,00 (trinta e oito milhões, oitocentos e noventa**  
**mil).**

Londrina, 04 de fevereiro de 2020.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

---

**Dr. Bruno Régio Pegoraro**

**Juiz de Direito**