

Vara Única do Foro da Comarca de Caconde/SP

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO: ITAIQUARA ALIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.111.321/0001-74, **COMERCIAL SÃO JOÃO BAPTISTA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.111.370/0001-07, **USINA AÇUCAREIRA PASSOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.272.271/0001-00, **AGRO PECUÁRIA VALE DO RIO GRANDE S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.278.278/0001-20, **ATACADISTA E COMISSÁRIA ITAIQUARA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.111.339/0003-38, **JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.126.273/0001-61, **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.140.431/0001-38, e **MARCOS DO AMARAL MESQUITA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 08.547.489.0001-28, todos em **RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“GRUPO ITAIQUARA”)**. O **Dr. José Oliveira Sobral Neto**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Caconde/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão Único de Unidades Produtivas Isoladas virem ou dele conhecimento tiverem, que por este Juízo processam-se os autos da **Recuperação Judicial do GRUPO ITAIQUARA - Processo nº 1001798-97.2019.8.26.0103 – controle nº 2265/2019**, no qual o plano de recuperação judicial consolidado do **GRUPO ITAIQUARA** foi devidamente aprovado em assembleia geral de credores realizada no dia 16 de dezembro de 2020 e homologado pelo Juízo da Recuperação em decisão prolatada no dia 26 de janeiro de 2021 (“Plano Consolidado”). Nos termos das Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 do Plano Consolidado, os bens de propriedade do **GRUPO ITAIQUARA** que estejam relacionados no Anexo 4.1.1 do Plano Consolidado poderão ser organizados e alienados na forma de unidades produtivas isoladas (“UPIs”), de modo que o **GRUPO ITAIQUARA** realizará o presente leilão judicial eletrônico, nos termos dos arts. 60, *caput*, e 142, I, da Lei 11.101/2005, para a venda das seguintes UPIs, descritas no Anexo 4.1.1 do Plano Consolidado: **(i) UPI Capitão**, composta pelo imóvel de matrícula nº 11.786 do Oficial de Registro de Imóveis de Guaraniésia/SP, transferido por conferência de bens à sociedade Capitão Participações SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.706.231/0001-65, nos termos do Plano Consolidado (“UPI Capitão”), **(ii) UPI Santa Maria**, composta pelo imóvel de matrícula nº 17.703 do Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Pardo/SP, transferido por conferência de bens à sociedade Santa Maria II Participações SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.698.224/0001-69, nos termos do Plano Consolidado (“UPI Santa Maria”), **(iii) UPI Santo Antônio Can Can**, composta pelos imóveis de matrícula nº 6.819 e 6.820, ambos do Oficial de Registro de Imóveis de Caconde/SP, transferidos por conferência de bens à sociedade Santo Antônio Can Can Participações SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.698.272/0001-57, nos termos do Plano Consolidado (“UPI Santo Antonio Can Can”), **(iv) UPI Barra A**, composta pelo imóvel de matrícula nº 19.750 do Oficial de Registro de Imóveis de Caconde/SP, transferido por conferência de bens à sociedade Sítio Barra A Participações SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.698.253/0001-20, nos termos do Plano Consolidado (“UPI Barra A”), **(v) UPI Barra B**, composta pelo imóvel de matrícula nº 19.752 do Oficial de Registro de Imóveis de Caconde/SP, transferido por conferência de bens à sociedade Sítio Barra B Participações SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.698.145/0001-58, nos termos do Plano Consolidado (“UPI Barra B”), **(vi) UPI Soledade Conceição**, composta pelo imóvel de matrícula nº 4.101 do Oficial de Registro de Imóveis de Caconde/SP, transferido por conferência de bens à sociedade Soledade Conceição SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.698.189/0001-88, nos termos do Plano Consolidado (“UPI Soledade Conceição”), **(vii) UPI Santo Antônio do Bálsamo**, composta pelo imóvel de matrícula nº 21.169 do Oficial de Registro de Imóveis de Passos/SP, transferido por conferência de bens à sociedade Santo Antônio do Bálsamo Participações SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.775.328/0001-67, nos termos do Plano Consolidado (“UPI Santo Antônio do Bálsamo”), e **(viii) UPI Quilombo**, composta pelo imóvel de matrícula nº 82.096 do Oficial de Registro de Imóveis de Passos/SP, transferido por conferência de bens à sociedade Quilombo Participações SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.775.507/0001-02, nos termos do Plano Consolidado (“UPI Quilombo”) de acordo com as

regras expostas a seguir: **DAS UPIs** – As UPIs serão vendidas no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. As matrículas dos imóveis vinculados a cada uma das UPIs, juntamente com suas respectivas avaliações, estão disponíveis para consulta no endereço eletrônico da **MEGA LEILÕES. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, sendo que a descrição detalhada dos imóveis que compõem as UPIs se encontra no Anexo 4.1.1 do Plano Consolidado, disponível às fls. 34.160/34.163 dos autos da Recuperação Judicial, e no *data room* virtual cujo acesso poderá ser disponibilizado pelo Grupo Itaiquara aos interessados na sua aquisição. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar os imóveis que compõem as UPIs deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Independentemente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, de modo que no **1º Leilão**, que terá início no **dia [29/10/2021] às 14:30** e se encerrará no **dia [09/11/2021] às 14:30**, somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao respectivo preço de referência de cada uma das UPIs. Não havendo lance igual ou superior ao respectivo preço de referência de cada uma das UPIs, seguir-se-á sem interrupção ao **2º Leilão**, que terá início no **dia [09/11/2021] às 14:31** e se encerrará no **dia [23/11/2021] às 14:30**, em que serão aceitos lances equivalentes a, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do preço de referência de cada uma das UPIs. **DOS LANCES** - Os lances para adquirir de forma individual e/ou conjunta 1 (uma) ou mais UPI poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br, ou de viva voz no dia do encerramento do leilão a partir **das 13:30 h**, no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 - Jd. Paulista - São Paulo/SP, em igualdade de condições. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO PARA AQUISIÇÃO DAS UPIs** – Na data dos Leilões para a aquisição de 1 (um) ou mais UPI, os lances dos interessados proponentes deverão contemplar as seguintes condições mínimas: Prever, como preço líquido de aquisição, um lance equivalente a, pelos menos, 85% (oitenta e cinco por cento) do valor da UPI que se pretende adquirir, a ser pago exclusivamente em moeda corrente nacional e à vista, sob pena de serem os lances desclassificados. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA** – Os contratos de arrendamento que tenham por objeto imóveis que compõem as UPIs deste Edital deverão ser cumpridos e respeitados em todos os seus termos e condições, nos termos da legislação aplicável. O direito de preferência conferido ao arrendatário será estendido para a aquisição das UPIs, desde que o arrendatário, cumulativamente, **(i)** esteja devidamente habilitado para participar do Leilão, nos termos deste Edital, **(ii)** respeite as condições mínimas previstas neste Edital; participando em igualdades e condições perante os outros licitantes, inclusive deverá participar “ lance a lance” no leilão. Existindo disputa, o arrendatário poderá exercer o seu direito igualando o lance de terceiro no momento do leilão. **AUSÊNCIA DE SUCESSÃO** - O(s) adquirente(s) das UPIs não sucederá(ão) ao Grupo Itaiquara em quaisquer de suas restrições, dívidas e obrigações, seja de qual natureza for, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, nos termos do artigo 60, parágrafo único, da Lei nº 11.101/2005, exceto se o arrematante for: **(i)** sócio das sociedades recuperandas, ou sociedade controlada pelo Grupo Itaiquara; **(ii)** parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do Grupo Itaiquara ou de sócio das sociedades que compõem o Grupo Itaiquara; e **(iii)** identificado como agente das recuperandas com o objetivo de fraudar a sucessão, nos termos do art. 141, §1º, da Lei nº 11.101/2005. **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DOS LANCES VENCEDORES** - Encerrados os prazos para realização do **1º Leilão** ou do **2º Leilão**, conforme aplicável, o(s) lance(s) vencedor(es) das UPIs deverá(ão) ser apresentados nos autos da Recuperação Judicial e serão homologado(s)

pelo Juízo da Recuperação Judicial, que declarará o(s) vencedor(es) livre(s) de quaisquer ônus, contingências e/ou sucessão, nos termos dos artigos 60, parágrafo único, e 141, II, da Lei 11.101/2005, e determinará o levantamento de todo e qualquer ônus e gravames existentes sobre o(s) imóvel(is), devendo o cartório de registro de imóveis competente proceder aos registros cabíveis para a conferência do(s) imóvel(is) na respectiva sociedade representativa da UPI, que será então alienadas em favor do(s) proponente(s) vencedor(es) mediante celebração de instrumento particular de compra e venda de quotas entre o Grupo Itaiquara e o vencedor do Leilão. Os custos relativos ao registro da transferência da propriedade dos bens imóveis às UPIs correrão por conta do Grupo Itaiquara, tais como as despesas de ITBI - Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, que, para fins de cálculo do valor e emolumentos, o adquirente deverá observar a legislação municipal aplicável. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado à vista, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar da homologação judicial do lance vencedor diretamente em conta bancária do Grupo Itaiquara. **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar à **MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL e LEAD CAPITAL PARTNERS – CONSULTORIA DE NEGÓCIOS LTDA.**, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação das UPIs. A comissão devida 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. **O valor da comissão será distribuído da seguinte forma: comissão de 3% (três por cento) sobre o valor do lance vencedor para a leiloeira/Gestora Mega Leilões e comissão de 2% (dois por cento) sobre o lance vencedor para a empresa LEAD CAPITAL PARTNERS – CONSULTORIA DE NEGÓCIOS LTDA.** **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** – O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito, que ficará disponível no site do gestor ou será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal 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 nº 11.101/2005 e o Provimento CSM nº 1625/2009, e no que couber, ao Lei nº 13.105/2015 e o *caput* do artigo 335 do Decreto-Lei nº 2.848/1940. **PREÇOS DE REFERÊNCIA DAS UPIs:** (i) **UPI Capitão:** R\$ 12.503.285,00 (doze milhões, quinhentos e três mil, duzentos e oitenta e cinco reais); (ii) **UPI Santa Maria:** R\$ 1.117.073,00 (um milhão, cento e dezessete mil e setenta e três reais); (iii) **UPI Santo Antônio Can Can:** R\$ 3.510.669,00 (três milhões, quinhentos e dez mil e seiscentos e sessenta e nove reais); (iv) **UPI Barra A:** R\$ 260.317,00 (duzentos e sessenta mil, trezentos e dezessete reais); (v) **UPI Barra B:** R\$ 415.065,00 (quatrocentos e quinze mil e sessenta e cinco reais); (vi) **UPI Soledade Conceição:** R\$ 11.939.882,00 (onze milhões, novecentos e trinta e nove mil, oitocentos e oitenta e dois reais); (vii) **UPI Santo Antônio do Bálsamo:** R\$ 7.891.622,00 (sete milhões, oitocentos e noventa e um mil, seiscentos e vinte e dois reais); e (viii) **UPI Quilombo:** R\$ 3.661.432,00 (três milhões, seiscentos e sessenta e um mil, quatrocentos e trinta e dois reais). **Preço de Referência Total das UPIs: R\$ 41.299.345,00 (quarenta e um milhões, duzentos e noventa e nove mil, trezentos e quarenta e cinco reais).**

Caconde, [●] de setembro de 2021.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

José Oliveira Sobral Neto
Juiz de Direito