

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 Bens Imóveis, virem ou dele conhecimento tiverem, que por este Juízo processam-se os autos da **Recuperação Judicial do GRUPO ITAIQUARA**, ajuizada por **ITAIQUARA ALIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e Outros - 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 da Cláusula 4.1.3 do Plano Consolidado, os bens de propriedade do Grupo Itaiquara que não se enquadrarem nas condições descritas nas Cláusulas 4.1 e 4.1.1 só poderão ser alienados nos termos do artigo 66 da Lei 11.101/2005, de modo que o Grupo Itaiquara realizará o presente leilão judicial eletrônico, de acordo com os arts. 66, §3º, 141, §1º, e 142, I, da Lei 11.101/2005, os seguintes bens imóveis : **(i) Imóvel Salvador**, objeto da matrícula nº 38.642 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA, (“Imóvel Salvador”) **(ii) Sítio Tambor – Campo da Aviação**, objeto da transcrição nº 12.451 do Oficial de Registro de Imóveis de Caconde/SP (“Fazenda Tambor”), **(iii) Imóvel Nutrin**, objeto da matrícula nº 32.978 do Oficial de Registro de Imóveis de Passos/MG (“Imóvel Nutrin” e, em conjunto com os demais, “Imóveis”), de acordo com as regras expostas a seguir: **DOS IMÓVEIS** – Os Imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e 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 de cada um dos Imóveis, 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, inclusive a descrição detalhada dos Imóveis já se encontra 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 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 28/10/2021 às 14:30** e se encerrará no **dia 08/11/2021 às 14:30**, somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao respectivo preço de referência de cada um dos imóveis. Não havendo lance igual ou superior ao respectivo preço de referência de cada um dos imóveis, seguir-se-á sem interrupção ao **2º Leilão**, que terá início no **dia 08/11/2021 às 14:31** e se encerrará no **dia 22/11/2021 às 14:30**, em que serão aceitos lances equivalentes a, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do preço de referência de cada um dos imóveis. **DOS LANCES** - Os lances para adquirir de forma individual e/ou conjunta 1 (um) ou mais imóveis 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 13h30**, 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 DOS IMÓVEIS** – Na data dos Leilões para a aquisição de 1 (um) ou mais imóveis, 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 do imóvel 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**– O contrato de arrendamento que tenha por objeto o Imóvel Sítio Tambor – Campo da Aviação deste Edital deverá ser cumprido e respeitado em todos os seus termos e condições, nos termos da legislação aplicável. O direito de preferência conferido ao arrendatário será estendido para a aquisição dos Imóveis, 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** – Nos termos dos arts. 66, § 3º e 141, II, da Lei 11.101/05, o(s) adquirente(s) dos Imóveis não sucederá(ão) ao Grupo Itaiquara em quaisquer de suas condições, 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 66, §3º, 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 recuperandas; 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, e exercido ou não o Direito de Preferência previsto neste Edital, o(s) lance(s) vencedor(es) dos Imóveis 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 66, §3º e 141, II, da Lei 11.101/2005, e determinará a expedição de carta de adjudicação ou arrematação dos Imóveis que forem alienados em favor do(s) proponente(s) vencedor(es), a ser direcionada ao cartório de registro de imóveis competente, para que proceda **(i)** ao levantamento de todo e qualquer ônus e gravames existentes sobre o(s) imóvel(is), e **(ii)** aos registros cabíveis mediante comprovação do pagamento do preço de referência do respectivo imóvel, devendo o Grupo Itaiquara e o(s) proponente(s) vencedor(es) providenciarem quaisquer informações e documentos necessários, inclusive atendendo às eventuais notas devolutivas do oficial de registro de imóveis e sanando quaisquer exigências do órgão registral, para a efetiva formalização da transferência do respectivo imóvel para o(s) titular(es) do lance vencedor. Os custos relativos ao registro da transferência da propriedade dos ativos que compõem o(s) Imóveis correrão por conta do arrematante, 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 do encerramento do Leilão, por meio de transferência dos valores em conta bancária de titularidade do Grupo Itaiquara, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar à **MEGALEILOS 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 dos Imóveis. 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 DOS IMÓVEIS: (i) Imóvel Salvador:** R\$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais); **(ii) Sítio Tambor – Campo da Aviação:** R\$ 1.356.757,00 (um milhão, trezentos e cinquenta e seis mil, setecentos e cinquenta e sete reais); e **(iii) Imóvel Nutrin:** R\$ 3.407.415,03 (três milhões, quatrocentos e sete mil, quatrocentos e quinze reais e três centavos). **Preço de Referência Total: R\$ 5.479.172,03 (cinco milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, cento e setenta e dois reais e três centavos).**

Caconde, de setembro de 2021.

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

José Oliveira Sobral Neto
Juiz de Direito