

## Vara Única Judicial do Foro da Comarca de Caconde/SP

**EDITAL 1º E 2º LEILÃO 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. **Guilherme Martins Damini**, 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 1º e 2º Leilão de Unidade Produtiva Isolada 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**.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apreçados.

**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, não podendo ser alegado vício após a arrematação.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar os imóveis deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto: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](http://www.megaleiloes.com.br), sendo que o **1º Leilão** terá início no **dia 04/11/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 11/11/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 11/11/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 18/11/2024 às 15:00h.**, onde serão aceitos lances com no mínimo **85% (oitenta e cinco por cento)** do valor da avaliação.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), ou de viva-voz no dia do encerramento do leilão a partir **das 14:00h**, 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. Cumprir informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Os contratos de arrendamento que tenham por objetos imóveis 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 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 igualdade de 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) dos imóveis não sucederá(ão) ao Grupo Itaiquara em quaisquer de suas constrições, dívidas e obrigações, seja de qual natureza forem, 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 DO LANCE VENCEDOR** - Encerrados os prazos para realização do Leilão, conforme aplicável, o lance vencedor deverá ser apresentado nos autos da Recuperação Judicial e será homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial, que declarará o vencedor livre 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), o que deverá ser prontamente cumprido pelo cartório de registro de imóveis competente para, ato contínuo, ser transferida ao vencedor do Leilão. Os custos relativos ao registro da transferência da propriedade dos bens imóveis correrão integralmente 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 pagamento se dará por meio de Guia DARF, que será encaminhada pela Recuperanda ao leiloeiro até às 16:00h do dia posterior à arrematação. Tão logo seja recebida a guia, este leiloeiro encaminhará ao arrematante, que deverá realizar o pagamento desta, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) após seu envio.

**DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao **LEILOEIRO OFICIAL e LEAD CAPITAL PARTNERS - CONSULTORIA DE NEGÓCIOS LTDA.**, a título de comissão, o valor total correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação. 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 o leiloeiro Fernando José Cerello Gonçalves Pereira 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 depósito bancário, ou por meio de boleto bancário cujos dados serão encaminhados via e-mail.

**DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:** Os recursos decorrentes da alienação dos imóveis serão destinados, prioritariamente, ao pagamento dos créditos devidos pelo Grupo Itaiquara na transação fiscal celebrada com a União – Fazenda Nacional (fls. 72536/75572 dos autos da Recuperação Judicial do Grupo Itaiquara).

**IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO(A) ARREMATANTE** – Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro

configurará desistência por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a (i) pagar, ao Leiloeiro, multa equivalente ao valor da comissão de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias contados término do leilão e (ii) pagar, ao Grupo Itaiquara, multa equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do arremate, a ser paga em até 5 (cinco) dias contados do término do leilão, sem prejuízo de outras penalidades aplicáveis, servindo o auto de arrematação, em conjunto com o Plano de Recuperação Judicial, como título executivo nos termos da Lei 13.105/2015. Poderá o Leiloeiro ou a Mega Leilões emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto 21.981/32. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os(as) demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o(a) Vendedor(a). Por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido no sistema, bem como, não será admitido participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões e caso sejam identificados cadastros vinculados aquele, estes serão igualmente banidos. Vale esclarecer ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). Informações gerais dos imóveis se encontram no data room virtual cujo acesso poderá ser disponibilizado pelo Grupo Itaiquara aos interessados na sua aquisição.** 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 que dispõe a Lei nº 13.105/2015 e o *caput* do artigo 335 do Decreto-Lei nº 2.848/1940.

**RELAÇÃO DOS BENS: LOTE 1: MATRÍCULA Nº 14.585 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ALPINÓPOLIS/MG (SÍTIO TRÊS LAGOAS):** Uma sorte de terras composta de campos, situada no lugar denominado “SÃO BENTO”, neste Município, com a área escriturada de 17,69,62 has (dezessete hectares, sessenta e nove ares e sessenta e dois centiares) e mapeada de 18,07,20 has (dezoito hectares, sete ares e vinte centiares), com acesso pela Rodovia MG-050, sentido Passos/Furnas km 25, entrada à esquerda, seguindo por cerca de 1 km até a fazenda “SÃO BENTO”. **Observação:** A descrição completa das divisas e confrontações deste imóvel encontra-se nesta matrícula, a qual será disponibilizada no site do Leiloeiro. **Valor de Avaliação deste Lote: R\$ 2.190.566,89 (dois milhões, cento e noventa mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e oitenta e nove centavos) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 2: FAZENDA SÃO BENEDITO, composta pelas seguintes matrículas: MATRÍCULA Nº 19.144 (Antiga matrícula nº 2.691) DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARANESIA/MG:** Um imóvel agrícola, situado nesta cidade, na Fazenda São Benedito com a área de 138,68,61ha. **Observação:** A descrição completa das divisas e confrontações deste imóvel encontra-se nesta matrícula, a qual será disponibilizada no site do Leiloeiro. **MATRÍCULA Nº 19.145 (Antiga matrícula 2.691) DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARANESIA/MG:** Um imóvel agrícola, situado neste município, na Fazenda São Benedito, com a área de 7,58,54ha. **Observação:** A descrição completa das divisas e confrontações deste imóvel encontra-se nesta matrícula, a qual será disponibilizada no site do Leiloeiro. **MATRÍCULA Nº 19.146 (Antiga matrícula 2.691) DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARANESIA/MG:** Um imóvel agrícola, situado neste município, na Fazenda São Benedito, com a área de 6,15,49ha. **Observação:** A descrição completa das divisas e confrontações deste imóvel encontra-se nesta matrícula, a qual será disponibilizada no site do Leiloeiro. **Cumprir informar que após processo de georreferenciamento, foi possível constatar a existência de uma área de equivalente a 01,33,32ha, localizada no município de Mococa/SP, razão pela qual está em trâmite o processo para o devido registro perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mococa/SP, mediante o protocolo de número 131.767.** **MATRÍCULA Nº 2.692 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARANESIA/MG:** Um imóvel agrícola, situado neste município, na Fazenda São Benedito, com a área de 22,60,63ha. **Observação:** A descrição completa das divisas e confrontações deste imóvel encontra-se nesta matrícula, a qual será disponibilizada no site do Leiloeiro. **MATRÍCULA Nº 34.845 (Antiga matrícula nº 9.854) DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOCOCA/SP:** Uma Gleba de terras, com a área de 42,38,75 hectares, situada no Distrito de

Igarai, deste município e comarca. **Observação:** A descrição completa das divisas e confrontações deste imóvel encontra-se nesta matrícula, a qual será disponibilizada no site do Leiloeiro. **INCRA nº 631.019.008.290-4. MATRÍCULA Nº 34.843 (Antiga matrícula 9.855) DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOCOCA/SP:** Uma gleba de terras, com a área de 14,47,61ha, situada no Distrito de Igarai, deste município e comarca. **Observação:** A descrição completa das divisas e confrontações deste imóvel encontra-se nesta matrícula, a qual será disponibilizada no site do Leiloeiro. **INCRA nº 631.019.008.290-4. MATRÍCULA Nº 34.844 (Antiga matrícula nº 9.855) DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOCOCA/SP:** Uma gleba de terras, com a área de 9,28,61ha, situada no Distrito de Igarai, deste município e comarca. **Observação:** A descrição completa das divisas e confrontações deste imóvel encontra-se nesta matrícula, a qual será disponibilizada no site do Leiloeiro. **Valor de Avaliação deste Lote: R\$ 19.853.246,63 (dezenove milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, duzentos e quarenta e seis reais e sessenta e três centavos) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 3: MATRÍCULA Nº 55.288 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PASSOS/MG (SÍTIO SÃO DOMINGOS/SOLEDADE):** Uma propriedade rural, situada neste município, denominada Fazenda Soledade, com área de 22,09,06 ha (vinte e dois hectares, nove ares e seis centiares). **Observação:** A descrição completa do perímetro deste imóvel encontra-se nesta matrícula, a qual será disponibilizada no site do Leiloeiro. **Consta na Av.2 desta matrícula** que sobre o imóvel desta matrícula consta uma reserva legal sobre uma área de 2,774ha. **Valor de Avaliação deste Lote:R\$ 2.151.377,11 (dois milhões, cento e cinquenta e um mil, trezentos e setenta e sete reais e onze centavos) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Caconde, 23 de setembro de 2024.

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

---

**Guilherme Martins Damini**  
**Juiz de Direito**