

## 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 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”). **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 CPC, sendo que a descrição detalhada dos imóveis que compõem a UPI se encontra no Plano Consolidado, disponível nos 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 a UPI 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 01/08/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 07/08/2024 a partir das 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 07/08/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 13/08/2024 a partir das 15:00 h.**, 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. Cumpre 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 que compõem a UPI 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 da UPI, 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) da UPI não sucederá(ão) ao Grupo Itaiquara em quaisquer de suas constrições, 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 DO LANCE VENCEDOR** - Encerrados os prazos para realização do **Leilão Único**, conforme aplicável, o lance vencedor da UPI 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), 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 a UPI 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, através de guia DARF que será emitida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, no prazo de 48 horas após encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação. Para tanto, a Recuperanda irá encaminhar a guia até as 15:00h do dia posterior a arrematação e o pagamento deve ser feito em 24 horas após o envio da guia.

**DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar a comissão ao Leiloeiro Oficial e LEAD CAPITAL PARTNERS - CONSULTORIA DE NEGÓCIOS LTDA., no prazo de 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens. **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. O pagamento deverá ser feito através de Depósito ou Boleto, cujos dados serão enviados por e-mail. A referida comissão 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. **IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO(A) ARREMATANTE** - Considerando os leilões Judiciais ofertados no site, há previsão legal para pagamento do arremate em 24h (vinte e quatro horas) após a arrematação, conforme Condições de Venda e Pagamento descritas em edital. 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 pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro 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 após o término do leilão. 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).** 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 DO LOTE ÚNICO: UPI CASA ROSA, composta pelas seguintes matrículas: (I) MATRÍCULA Nº 44.951 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PASSOS/MG:** Uma casa, coberta de telhas e respectivo terreno, sito a rua do Café, com a área de 3.354m<sup>2</sup> (três mil, trezentos e cinquenta e quatro metros quadrados), confrontando com a Linha Mogiana, herdeiros de João Catanha da Silva e Nodgi Salgado. **Consta na Av.1 desta matrícula** que na ocorrência de alienação, transferência ou oneração do imóvel desta matrícula ou direitos relacionados, a unidade da Secretaria da Receita Federal de Passos, deverá ser comunicada no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. **Consta na R.6 desta matrícula** que o imóvel da desta matrícula foi dado em Hipoteca a FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **(II) MATRÍCULA Nº 48.761 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PASSOS/MG:** Um terreno sito a rua do Café, nesta cidade, com dezesseis metros de frente por cinquenta e dois metros de fundo ou sejam oitocentos e trinta e dois metros quadrados, confrontando pelo lado e fundos com Gonçalves Salles S/A. Industria e Comercio e pelo lado esquerdo com Genaro Joele. **Valor de Avaliação deste Lote: R\$ 1.841.000,00 (um milhão, oitocentos e quarenta e um mil reais), para setembro de 2023.**

Caconde, 24 de junho de 2024.

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

---

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