

4ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Cubatão/SP

EDITAL 1º, 2º e 3º LEILÃO da **FALÊNCIA DE ENGEBASA – MECÂNICA E USINAGEM LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.952.703/0001-95, na pessoa do Administradora Judicial **ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA - ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.159.674/0001-76; bem como do **MINISTÉRIO PÚBLICO DOS ESTADOS DE SÃO PAULO E RIO GRANDE DO SUL** nas pessoas de seus Procuradores; e da **PROCURADORIA GERAL DOS ESTADOS DE SÃO PAULO E DO RIO GRANDE DO SUL** nas pessoas de seus Procuradores; e do credor hipotecário, **BADESUL DESENVOLVIMENTO S/A - AGÊNCIA DE FOMENTOS/RS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.885.855/0001-72; e da proponente **SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.785.320/0001-43. O **Dr. Gustavo Henrichs Favero**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Cubatão/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º, 2º e 3º Leilão dos direitos creditórios de titularidade da massa falida, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Falência ajuizada por **ENGEBASA – MECÂNICA E USINAGEM LTDA - Processo nº 1000524-33.2019.8.26.0157 - Controle nº 190/2019**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, 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. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro oficial www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apregoados. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar os bens deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 07/02/2024 às 14:00h** e se encerrará **dia 22/02/2024 a partir das 14:00h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote**, 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 22/02/2024 às 14:01h** e se encerrará no **dia 08/03/2024 a partir das 14:00h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **3º Leilão**, que terá início no **dia 08/03/2024 às 14:01h** e se encerrará no **dia 25/03/2024 a partir das 14:00h, onde serão aceitos lances a partir do valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) que corresponde ao valor da oferta inicial para a aquisição dos imóveis sob as matrículas imobiliárias de nº 57.861, 57.862, 58.492, conforme proposta de fls. 20.915/20.916.**

PROCEDIMENTOS - O leilão será realizado na modalidade **Stalking Horse**, que observa as seguintes regras: **(I)** foi juntada as fls.20.915/20.916 dos autos em questão, proposta apresentada pela empresa SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), para pagamento à vista; **(II)** a proposta da empresa SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. foi definida como preço mínimo no leilão ("Preço Mínimo") e mantém-se vinculante para a referida empresa ("Stalking-Horse"); **(III)** caso nenhum interessado ofereça lance superior ao Preço Mínimo, a empresa SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (Stalking-Horse) será declarada vencedora. **(IV)** A proponente da proposta vinculante deverá participar do leilão em igualdade de condições perante terceiros. **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. **DOS LANCES** - Os lances 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 13:00 horas** no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 - Jd. Paulista - São Paulo/SP, em

igualdade de condições. **DOS DÉBITOS** - Os bens serão apregoados sem quaisquer ônus, os quais serão de responsabilidade da massa falida, exceto se o arrematante for: I - sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; II - parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; III - identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (art. 141, II, § 1º, I, II e III, da lei nº 11.101/05). Em caso de Imóvel, o arrematante deverá arcar com todos os custos relativos à transferência do bem para seu nome, tal como as despesas de ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e seu registro no RGI respectivo. Correrão, ainda, por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial em caso de arrematação de bens móveis. **DO PAGAMENTO: DA ARREMATAÇÃO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço dos bens arrematados, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. Nos Lotes cujo valor de arrematação seja maior que R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), o arrematante poderá depositar 10% (dez por cento) do valor da arrematação no prazo de 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão para garantia do Juízo e a quitação do preço da arrematação, ou seja, 90% (noventa por cento) deverá ocorrer em 24h (vinte e quatro horas) após despacho de deferimento do lance pelo Juízo responsável. No caso de indeferimento do lance, o valor depositado poderá ser levantado integralmente pelo arrematante. **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar a comissão ao Leiloeiro Oficial no prazo de 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito, que será enviada por e-mail, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação dos bens. A comissão devida ao Leiloeiro Oficial 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 em nosso site, inclusive, que nas Condições de Venda e Pagamento conforme descritas em edital, há previsão legal para pagamento do arremate é de 24h (vinte e quatro horas) após a arrematação conforme expresso no 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 Megaleilões 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 do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro banido, os mesmos 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.** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei 11.101/05 e o Provimento CSM nº 1625/2009, e no que couber, o CPC e o *caput* do artigo 335, do CP. **RELAÇÃO DOS BENS: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 57.861 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUAÍBA/RS - IMÓVEL:** Uma fração de terras situada no lugar denominado Bom Fim, zona urbana do município de Guaíba/RS, com a área de 147.327.1160m², com a seguinte descrição: Inicia se a descrição deste perímetro no vértice 1, coordenadas N 6.664.620,505m e E 464.705,886m; situado no limite da faixa de domínio da Rodovia BR 116 e na divisa da propriedade de Erizolei Belmiro Oliveira da Silva; deste, segue confrontando com a propriedade de Erizolei Belmiro Oliveira da Silva, com os seguintes azimutes e distâncias: 283°15'25" e 478,033m até o vértice 2 de coordenadas N 6.664.730,128m e E 464.240.591m; 296°00'59" e 238,410m até o vértice 3, de coordenadas N 6.664.834,701m e E 464.026,340m;

25°58'27" e 230,334m até o vértice 4, de coordenadas N 6.665.041,769m e E 464.127,218m; situado na divisa da propriedade de Erizolei Belmiro Oliveira da Silva e na divisa da propriedade do Condomínio Polo Industrial Eólico de propriedade dos seguintes condôminos: Engebasa Mecânica e Usinagem Ltda, e Wi Power Energia S/A; deste, segue confrontando com propriedade do Condomínio Polo Industrial Eólico, com os seguintes azimutes e distâncias: 114°02'38" e 719,499m até o vértice 5, de coordenadas N 6.664.748,619m e E 464.784,289m, situado na divisa da propriedade do Condomínio Polo Industrial Eólico e o limite da faixa de domínio da Rodovia BR 116; deste, segue confrontando com o limite da faixa de domínio da Rodovia BR 116, com os seguintes azimutes e distâncias: 211°27'57" e 150,200m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. **Consta no R.2 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a BADESUL DESENVOLVIMENTO S/A - AGÊNCIA DE FOMENTOS/RS. **Consta na Av.8 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00207499620155040221, em trâmite na Vara do Trabalho de Guaíba/RS, foi decretada a indisponibilidade de bens de ENGBASA MECANICA E USINAGEM LTDA. **Consta na Av.9 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10000422220188260157, em trâmite na 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Cubatão/SP, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001705720185020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003662720185020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003163020205020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004687820205020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003671220185020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001157220195020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **MATRÍCULA Nº 57.862 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUAÍBA/RS - IMÓVEL:** Uma fração de terras situada no lugar denominado BOM FIM, zona Urbana do município de Guaíba/RS, com a área de 37.037.9910m², e a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 6.665.387,716m e E 464.161.906m; situado na divisa da propriedade de Abel Santos da Silva e na divisa da propriedade de Transportes Cuello Ltda; deste, segue confrontando com a propriedade de Transportes Cuello Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias; 210°16'52" e 189,466m até o vértice 2, de coordenadas N 6.665.224.100m e E 464.066,369m, situado na divisa da propriedade de Transportes Cuello Ltda e, na divisa da propriedade do Condomínio Polo Industrial Eólico de propriedade dos seguintes condôminos Engebasa Mecânica e Usinagem Ltda. e Wind Power Energia S/A; deste, segue confrontando com propriedade do Condomínio Polo Industrial Eólico, com os seguintes azimutes e distâncias: 215°55'52" e 20,074m até o vértice 3 de coordenadas N 6.665.207,845m e E 464.054,589m; 260°04'15" e 27,032m até o vértice 4, de coordenadas N 6.665.203,184 m e E 464.027,962m; 241°26'31" e 49,353m, até o vértice 5, de coordenadas N 6.665.179,591m e E 463.984.614m; 290°49'29" e 92,647m até o vértice 6, de coordenadas N 6.665.212,528m e E 463.898,019m, situado na divisa da propriedade de Abel Santos da Silva; deste, segue confrontando com Abel Santos da Silva, com os seguintes azimutes e distâncias; 28°45'24" e 276,835m até o vértice 7, de coordenadas N 6.665.455,221m e E 464.031,202m, 117°18'55" e 147,107m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. **Consta na Av.3 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10000422220188260157, em trâmite na 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Cubatão/SP, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.5 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001705720185020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.6 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003662720185020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.7 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003163020205020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.8 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004687820205020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.9 desta matrícula** que nos autos do Processo nº

10003671220185020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001157220195020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **MATRÍCULA Nº 58.492 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUAÍBA/RS - IMÓVEL:** Uma fração de terras situada no lugar denominado BOM FIM, zona Urbana do município de Guaíba/RS, com a área de 37.037.9910m², e a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 6.665.387,716m e E 464.161.906m; situado na divisa da propriedade de Abel Santos da Silva e na divisa da propriedade de Transportes Cuello Ltda; deste, segue confrontando com a propriedade de Transportes Cuello Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias; 210°16'52" e 189,466m até o vértice 2, de coordenadas N 6.665.224.100m e E 464.066,369m, situado na divisa da propriedade de Transportes Cuello Ltda e, na divisa da propriedade do Condomínio Polo Industrial Eólico de propriedade dos seguintes condôminos Engebasa Mecânica e Usinagem Ltda. e Wind Power Energia S/A; deste, segue confrontando com propriedade do Condomínio Polo Industrial Eólico, com os seguintes azimutes e distâncias: 215°55'52" e 20,074m até o vértice 3 de coordenadas N 6.665.207,845m e E 464.054,589m; 260°04'15" e 27,032m até o vértice 4, de coordenadas N 6.665.203,184 m e E 464.027,962m; 241°26'31" e 49,353m, até o vértice 5, de coordenadas N 6.665.179,591m e E 463.984.614m; 290°49'29" e 92,647m at até o vértice 6, de coordenadas N 6.665.212,528m e E 463.898,019m, situado na divisa da propriedade de Abel Santos da Silva; deste, segue confrontando com Abel Santos da Silva, com os seguintes azimutes e distâncias; 28°45'24" e 276,835m até o vértice 7, de coordenadas N 6.665.455,221m e E 464.031,202m, 117°18'55" e 147,107m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. **Consta no R.2 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a BADESUL DESENVOLVIMENTO S/A - AGÊNCIA DE FOMENTOS/RS. **Consta na Av.4 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10000422220188260157, em trâmite na 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Cubatão/SP, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.6 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001705720185020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.7 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003662720185020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.8 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003163020205020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.9 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004687820205020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003671220185020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001157220195020255, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Valor de avaliação deste lote: R\$ 54.139.025,89 (cinquenta e quatro milhões, cento e trinta e nove mil, vinte e cinco reais e oitenta e nove centavos) para outubro de 2023. Valor da Proposta na modalidade Stalking Horse vinculante: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).**

Cubatão, 20 de dezembro de 2023.

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

Dr. Gustavo Henrichs Favero
Juiz de Direito