

**2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais - Foro Central Cível/SP**  
**EDITAL DE LEILÃO**

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais - Foro Central Cível do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Recuperação Judicial** de Eternit S/A – Em Recuperação Judicial, CNPJ/MF Nº 61.092.037-0001-81; Sama S/A Minerações Associadas – Em Recuperação Judicial, CNPJ/MF Nº 15.104.599/0001-80; Tégula Soluções Para Telhados Ltda. – Em Recuperação Judicial, CNPJ/MF Nº 02.014.622/0001-02; Eternit da Amazônia Indústria de Fibrocimento Ltda. – Em Recuperação Judicial, CNPJ/MF Nº 18.163.929-0001-05; Precon Goiás Industrial Ltda. – Em Recuperação Judicial, CNPJ/MF Nº 02.116.952/0001-09; Prel Empreendimentos e Participações Ltda. – Em Recuperação Judicial, CNPJ/MF Nº 50.943.034/0001-98; e, Companhia Sulamericana de Cerâmica S/A – Em Recuperação Judicial, CNPJ/MF Nº 15.244.677/0001-42 (“Recuperandas” ou “Grupo Eternit”) - Processo nº **1030930-48.2018.8.26.0100** (a “Recuperação Judicial”) e que foi designada a alienação por leilão judicial do bem imóvel descrito abaixo, em atenção ao Plano de Recuperação Judicial do Grupo Eternit constante a fls. 16.140/16.305 dos autos da Recuperação Judicial (o “Plano de Recuperação Judicial”), de acordo com as regras expostas a seguir e na forma dos artigos 141, II e 142 da Lei nº 11.101/2005 e deste edital:

**1. DO BEM A SER ALIENADO JUDICIALMENTE** – Será alienado no Leilão Judicial o bem imóvel indicado e detalhado no Anexo 5-A do Plano de Recuperação Judicial, o qual se encontra indicado e detalhado no **Anexo A** deste edital. O imóvel objeto deste leilão se encontra localizado na Rodovia BR 060, Fazenda São José e Santa Rita – Goiânia/GO e composto pela matrícula nº 357.100, com inscrição cadastral de nº 337.019.0100.0000, e pela matrícula de nº 6.398, com inscrição cadastral de nº 337.019.2000.0006, ambas registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO. O imóvel objeto do leilão, ainda, se encontra devidamente descrito e avaliado no Laudo de Avaliação elaborado pela equipe especializada constante as fls. 12.868/12.917 dos autos da Recuperação Judicial e do Laudo acostado às fls.

29.667/29.674. No terreno objeto deste leilão existe e é utilizada uma rede de captação e drenagem de águas pluviais geral, convergente e canalizada desde as dependências da unidade fabril da Recuperanda Eternit em Goiânia/GO (montante), a qual é vizinha ao imóvel objeto deste edital, até o Córrego Santa Rita (jusante), com caminamento sob a Via Anel Viário e sob a área objeto deste edital, conforme consta no relatório anexado às fls. 25.079/25.091 dos autos da Recuperação Judicial do Grupo Eternit (a "Rede de Captação Pluvial"). A informação quanto à existência da Rede de Captação Pluvial no imóvel objeto deste leilão foi levada ao cartório de imóveis competente para fins de registro da existência da Rede de Captação Pluvial na matrícula imobiliária objeto deste leilão. Nesse contexto, o adquirente do imóvel objeto deste edital deverá respeitar a Rede de Captação Pluvial, não adotando quaisquer medidas que possam comprometer o seu regular funcionamento. Ainda, há consulta em andamento na Prefeitura de Goiânia (nº. 92108889) relativa à possibilidade parcelamento urbano.

**2. DO ESTADO DO BEM** – O imóvel objeto de leilão será alienado em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra. A descrição detalhada do imóvel a ser apregoado está disponível no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via e-mail [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br). Constitui ônus dos interessados examinar o imóvel a ser apregoado, não se admitindo qualquer reclamação posterior à conclusão do Leilão Judicial.

**3. DA MODALIDADE DO LEILÃO JUDICIAL:** O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), nos termos dos art. 60, parágrafo único e 142, I, da Lei nº 11.101/2005, do Provimento CSM 1625/09 e do item 51 do Plano de Recuperação Judicial.

**4. DO PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL** – O preço mínimo de venda para a aquisição do imóvel é de **R\$ 15.000.000,00** (quinze milhões de Reais), conforme valor indicado como 'Preço Mínimo' no **Anexo A** deste edital. Caso não haja oferta de lances no 1º Pregão, o bem seguirá para o 2º pregão, sem qualquer alteração ou diminuição do Preço Mínimo.

**5. DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**6. DA FORMA DE PAGAMENTO** – As propostas à vista preferirão às propostas a prazo, sendo certo que o proponente (pessoa física ou jurídica habilitada conforme este edital de leilão) que fizer a proposta, em moeda corrente, com maior valor para pagamento à vista será considerado vencedor do processo competitivo. Apuradas as propostas válidas, a definição da proposta vencedora deverá obedecer aos seguintes critérios: (i) caso existam propostas que apresentem pagamento de preço nas modalidades à vista ou a prazo, deverão os valores ser descontados a valor presente, considerando como taxa de desconto a taxa do CDI (DI – Depósitos Interfinanceiros, taxa entre bancos divulgada pela CETIP) vigente na data do leilão na proposta a prazo para definição da proposta vencedora; (ii) em caso de proposta a prazo, o pagamento das parcelas deverá ser feito em espécie na data de seu vencimento, devendo ser apresentada garantia real para os pagamentos; (iii) na hipótese de restarem propostas de valores iguais, o critério de desempate seguirá a ordem a seguir: (iii.a) menor prazo de pagamento e (iii.b) maior percentual do preço ofertado para pagamento à vista. Em havendo apenas propostas a prazo, o leiloeiro deverá informar nos autos para apreciação. No caso de o proponente considerado vencedor deixar de realizar pontualmente o pagamento, será oportunizada a arrematação pelo proponente que tiver apresentado a proposta de segundo maior valor e assim sucessivamente, desde que respeitadas as demais condições deste edital.

**7. DO VALOR OBTIDO COM A ALIENAÇÃO DO BEM:** Os recursos oriundos da alienação, descontados eventuais valores de tributos, comissões e custos atrelados ao processo de alienação, serão destinados na forma do Plano de Recuperação Judicial.

**8. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM** - O bem será transferido ao arrematante por meio da expedição de carta de arrematação. Serão de inteira responsabilidade do(s) arrematante(s) todas as providências e despesas necessárias para a regularização de matrícula, à transferência da propriedade e da posse do imóvel para o seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, e demais impostos ou regularizações que porventura possam ocorrer ou ser necessários.

**9. DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO JUDICIAL.** Poderão participar do Leilão Judicial eletrônico pessoas físicas ou jurídicas. Os interessados em participar do Leilão Judicial para aquisição do bem imóvel indicado e detalhado no Anexo A deste edital deverão entregar ao leiloeiro em até 24 horas antes da data prevista para o encerramento do 1º e/ou 2º pregão a seguinte documentação: (i) se

pessoa física: cédula de identidade, prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) do Ministério da Fazenda e comprovante de endereço e prova de que possui recursos ou meios suficientes para fazer frente ao pagamento de quantia igual ou superior ao Preço Mínimo relativo ao imóvel objeto do lance, a ser feita mediante apresentação de documentação robusta ao Sr. Leiloeiro Oficial comprobatória de que possui condições financeiras a arcar com pagamento não inferior ao Preço Mínimo relativo ao imóvel objeto do lance; (ii) se pessoa jurídica: contrato social ou estatuto social, conforme o caso, acompanhados de sua última alteração, documentos comprobatórios dos poderes de representação da pessoa física encarregada de representar a pessoa jurídica no Leilão Judicial; documentos de identidade do representante legal; e prova de inscrição no Cadastro - Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda e prova de que possui recursos ou meios suficientes para fazer frente ao pagamento de quantia igual ou superior ao Preço Mínimo relativo ao imóvel objeto do lance, a ser feita mediante apresentação de documentação robusta ao Sr. Leiloeiro Oficial comprobatória de que possui condições financeiras a arcar com pagamento não inferior ao Preço Mínimo relativo ao imóvel objeto do lance. Os documentos deverão ser enviados diretamente ao portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). Os interessados que não apresentarem a referida documentação no prazo estipulado neste edital não estarão habilitados e, portanto, não poderão participar do Leilão Judicial.

**10. DA DATA, HORÁRIO, LOCAL DO LEILÃO JUDICIAL E NOMEAÇÃO DA(O) LEILOEIRA(O) OFICIAL.** O 1º pregão terá início em **09/04/2024**, encerrando-se às 14:00 horas do dia **16/04/2024**. Caso não haja oferta de lances no 1º pregão, a praça seguir-se-á sem interrupção até às 14:00 horas do dia **24/04/2024** - **2º Pregão**. 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.

**11. DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 2% (dois por cento) do preço de arrematação do(s) imóvel(is) ao Leiloeiro Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, por meio de depósito em conta ou boleto bancário, cujos dados serão enviados por e-mail. Se houver desistência por parte do arrematante a comissão do leiloeiro oficial não será devolvida, salvo se houver cancelamento da arrematação por parte do MM. Juízo competente ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas. A desistência da proposta importa o

pagamento de multa de 30% (trinta por cento) do valor da proposta, a ser pago pelo proponente às Recuperandas.

**12. DA AUSÊNCIA DE SUCESSÃO DO ADQUIRENTE PELAS OBRIGAÇÕES DAS RECUPERANDAS** - Nos termos dos artigos 60, caput e parágrafo único, e 141, II da Lei 11.101/2005 e do art. 133, §1º do Código Tributário Nacional, por se tratar de aquisição originária, não haverá sucessão do arrematante nas obrigações das Recuperandas, inclusive, mas sem se limitar, às obrigações de natureza tributária, condominiais, derivadas da legislação do trabalho e decorrentes de acidentes de trabalho.

**13. DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** - Em caso de divergência, dúvida ou conflito entre este Edital e o Plano de Recuperação Judicial, prevalecerão as estipulações previstas no Plano de Recuperação Judicial aprovado e homologado e eventuais aditivos. Os interessados em participar do Leilão Judicial poderão obter cópia do Plano de Recuperação Judicial, às fls. 16.140/16.305, e do Laudo de Avaliação, às fls. 12.868/12.917 e 29.667/29.674, diretamente nos autos do processo de recuperação judicial supramencionado, no cartório da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais - Foro Central Cível do Estado de São Paulo, localizado na Praça Dr. João Mendes, s/n - Liberdade, na cidade de São Paulo/SP, CEP 01501-000, ou baixando os arquivos diretamente da internet no seguinte endereço oficial do Tribunal: <http://www.tjsp.jus.br/>.

As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei nº 11.101/2.005 e, no que couber, o Código de Processo Civil, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335, do Código Penal e o Provimento CSM nº 1.625, de 09 de fevereiro de 2.009, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

## ANEXO A – RELAÇÃO DESCRITIVA DO IMÓVEL OBJETO DE LEILÃO

Matrículas nº 357.100 (Gleba A1, resultado do desmembramento da matrícula nº 6.397) e nº 6.398, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO

- 1) Matrícula nº 357.100: Imóvel – lote Gleba A-1 localizado na Fazendas São José e Santa Rita, situado na Rodovia BR – 060, Goiânia- GO, com área total de 206.188,97m<sup>2</sup>, sendo 389,31 metros de frente para a BR- 060, 207,35 metros mais 149,05 metros mais 145,81 metros mais 69,25 metros pelo lado direito com a Gleba A2- , 82,15 metros mais 175,50 metros mais 123,00 metros mais 189,00 metros mais 275,27 pelo lado esquerdo com o loteamento Solange Parque Complemento e gleba B, 180,32 metros nos fundos com a Rua 01 e 7,37 metros pela linha de chanfrado da Rua 01 com a rua PH-14. Inscrição cadastral: nº 337.019.0100.0000.
  
- 2) Matrícula 6.398: Uma gleba de terras contendo a área de 1 alqueire geométrico, padrão goiano, situado na Fazenda São José, com as seguintes divisas e confrontações: começa no marco cravado na cerca de arame que faz divisa com sucessores de Hermenegildo Marques de Abreu ; daí segue com o rumo 63ºSE, na distância de 422,30 metros, fazendo divisa com Simião Alves Fortes, sucessor de Tarcilio Leite de Andrade, até o marco cravado na margem esquerda do córrego Santa Rita, daí , por este acima, até outro marco cravado na mesma margem, daí, no rumo de 72º57'50 até o marco cravado no canto da cerca, na distância de 40,00 metros, daí segue no rumo 37º45' NO, na distância de 424,50 metros, acompanhando a cerca de arame, até o ponto de partida. Inscrição cadastral: nº 337.019.2000.0006.

**Preço Mínimo: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de Reais).**

São Paulo/SP, [XX] de [XX] de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_ conferi e subscrevi.

Paulo Furtado de Oliveira Filho

**Juiz de Direito**