

EDITAL DE LEILÃO

PROCESSO Nº 1030930-48.2018.8.26.0100 - EDITAL DE LEILÃO - EDITAL DE LEILÃO EXPEDIDO NOS AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE ETERNIT S.A. E OUTROS, PROCESSO Nº 1030930-48.2018.8.26.0100. O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, Dr(a). PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO, na forma da Lei, etc. **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") que foi designada a alienação por leilão judicial do bem imóvel descrito abaixo, a teor do artigo 66 da Lei nº 11.101/05 e do item 146 do 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 que se encontra indicado e detalhado no **Anexo A** deste edital (o "Imóvel"). O Imóvel objeto do leilão se encontra devidamente descrito e avaliado no Laudo de Avaliação elaborado pela equipe especializada constante dos autos da Recuperação Judicial, precisamente as fls. 19.602/19.638 dos autos da Recuperação Judicial. Para fins de transparência do presente processo de venda, e diante da utilização de amianto no local até o início de 2019, a Ramboll Brasil Engenharia e Consultoria Ambiental Ltda. ("Ramboll") foi contratada para a realização de uma Avaliação Ambiental Preliminar do Imóvel, a fim de identificar potenciais áreas de contaminação, assim como a presença de áreas suspeitas que pudessem indicar a existência de potenciais passivos ambientais decorrentes dos usos atuais e passados da propriedade e do seu entorno. Em sua Avaliação Ambiental Preliminar concluída em setembro de 2020, a Ramboll identificou 4 áreas suspeitas de contaminação e 16 áreas com potencial de contaminação, conforme consta a fls. 24.077/24.621 dos autos da Recuperação Judicial. Em continuidade aos trabalhos para fins de limpeza do solo, a Ramboll efetuou Investigação Ambiental Confirmatória por meio da execução de sondagens, coleta e análise química de amostras de solo para avaliar a qualidade ambiental do solo junto às áreas identificadas na Avaliação Ambiental Preliminar e, assim, identificar a existência ou a inexistência de passivos ambientais no local. Em sua conclusão, em novembro de 2020, a Ramboll indicou que não foram observadas alterações da qualidade ambiental do solo do Imóvel objeto deste Leilão, conforme consta as fls. 24.077/24.621 dos autos da Recuperação Judicial. A Ramboll, por fim, elaborou a Investigação Ambiental Complementar em fevereiro de 2021, conforme consta às fls. 24.077/24.621, concluindo, assim, que não foram identificadas alterações da qualidade do solo e da água subterrânea na área avaliada decorrente das operações da antiga unidade industrial da Precon. O solo do Imóvel, portanto, não apresenta sinais de contaminação. Caso o adquirente do Imóvel, após a aquisição do ativo, comprove, por meio idôneo e por laudo/atestado emitido por profissional competente, a existência de resíduos de amianto, as Recuperandas se obrigam a proceder com a limpeza e a remoção do referido material. Adicionalmente, a Companhia de Desenvolvimento Econômico de Goiás ("CODEGO") possui direito de preferência em caso de alienação do Imóvel, de forma que, após a identificação do lance vencedor, a proposta será apresentada a CODEGO para que manifeste se exercerá ou não o seu direito de preferência na forma do item 6º deste Edital. **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 apregado está disponível no Portal www.megalaiolos.com.br. As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via e-mail visitacao@megalaiolos.com.br. Constituí ónus dos interessados examinar o Imóvel a ser apregado, 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.megalaiolos.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 itens 51 e 146 do Plano de Recuperação Judicial. **4. DO PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO** - O preço mínimo de venda para a aquisição do Imóvel é **R\$ 16.500.000,00** (dezesseis milhões e quinhentos mil de Reais) ("Preço Mínimo"). 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.megalaiolos.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. Identificado o lance vencedor, será a proposta levada ao conhecimento da CODEGO para que manifeste no prazo de 30 (trinta) dias corridos se exercerá ou não o direito de preferência para aquisição nas mesmas condições do lance vencedor ("Prazo do Direito de Preferência"). Em caso de recusa ou silêncio pela CODEGO, a aquisição do Imóvel caberá ao lance vencedor. No caso de o proponente considerado vencedor deixar de realizar pontualmente o pagamento à vista, 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 líquidos serão destinados para reforçar o fluxo de caixa das Recuperandas em benefício da reestruturação, preservação das atividades, manutenção dos empregos e da geração de receitas. **8. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM** - O direito à propriedade e à posse do Imóvel serão conferidos por meio da expedição de carta de arrematação, na forma do artigo 903 do Código de Processo Civil. 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 por ventura 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 dos 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.megalaiolos.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 DO LEILOEIRO OFICIAL** - O 1º pregão terá início em **24/05/2021**, encerrando-se às 14:00 horas do dia **31/05/2021**. Caso não haja oferta de lances no 1º pregão, a praça seguirá-se à sem interrupção até às 14:00 horas do dia **07/06/2021 - 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 após (i) manifestação da CODEGO declinando seu direito de preferência ou (ii) decurso do Prazo do Direito de Preferência da CODEGO, o que ocorrer primeiro. 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 nº 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** - 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. Os interessados em participar do Leilão Judicial poderão obter cópia do Plano de Recuperação Judicial e do Laudo de Avaliação diretamente nos autos do processo de recuperação judicial supramencionado, a fls. 16.140/16.305 e 19602/19638, respectivamente, 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 11.101/2005 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.megalaiolos.com.br. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **ANEXO A - RELAÇÃO DESCRITIVA DO IMÓVEL OBJETO DE LEILÃO** - Imóvel de Matrícula 58.126 - Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis/GO: Módulos nºs 01 ao 05 da quadra 06, do Distrito Agroindustrial de Anápolis - DAIA com a área total de 111.802m², dentro dos seguintes limites e confrontações: começa no marco M01, cravado na esquina do Eixo Principal e Via VP 3E, daí segue margeando a via VP - 3E nos rumos e distâncias de 02°48'11"NW e 291,50 metros; 22°24'49"NE e 29,34 metros e 02°48'11" e 63,46 metros, passando pelos marcos M02 e M03 indo até o marco M04, cravado na divisa da faixa de segurança do Anel Rodoviário do DAIA pertencente a Centro Atlântica; daí segue margeando esta ferrovia no rumo 69°16'03" NE na distância de 269,75 metros até o marco M06, cravado na divisa dos módulos M05 e M06; daí segue confrontando com os módulos M06 ao M11 no rumo de 02°48'11"SE na distância de 481,60 metros até o marco M13, cravado na margem do Eixo Viário Principal do DAIA; daí segue margeando este nos rumos e distâncias de 87°11'49" SW e 167,20 metros; 95°25'11" NW e 37,00 metros e 78°08'11" NW e 58,00 metros, passando pelos marcos M14 e M15 indo até o marco M01, ponto de partida, contendo na área descrita, complexo industrial, com as seguintes características: LAVADOR, com 100,00m², GARAGEM - com 750,00m²; LABORATÓRIO, com 164,61m², SUB-ESTAÇÃO, com 57,99m², CENTRAL DE GÁS com 28,00m², ADMINISTRAÇÃO BLOCO I com 601,28m²; ADMINISTRAÇÃO BLOCO II, com 570,00m²; REFEITÓRIO, com 313,25m², BALANÇA com 6283m²; GRÊMIO, com 308,00m²; GALPÃO DE PRODUÇÃO, com 6.613,11m²; e MOJINHO com 272,00m², sendo que referido complexo industrial está quite para com o INSS - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL, conforme PCND nº 01298/97 - 02.116.952/0001-09. Nota referente à matrícula: consta na Av. 1-58.126 da referida matrícula anotação quanto à existência da ação declaratória c/c rescisão contratual e restituição do imóvel requerida pela Companhia de Distritos Industriais de Goiás em desfavor da Precon. Para fins de publicidade e transparência, informa-se que referida ação já transitou em julgado sem qualquer modificação da propriedade do imóvel em favor da Precon. O Grupo Eternit inclusive já iniciou os trâmites para o cancelamento de tal anotação na matrícula. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 13 de abril de 2021.