

1ª Vara Cível da Comarca da Limeira/SP

Edital de Leilão e Intimação eletrônico de **Indústria Emanuel Rocco S.A** (CNPJ 51.463.719/0004-42), da administradora judicial **R4C Assessoria Empresarial Ltda** (CNPJ 19.910.500/0001-99), do **Ministério Público do Estado de São Paulo**, bem como de **terceiros e demais interessados** nos autos da **Ação de Recuperação Judicial e Falência**, requerida por **José Antonio Doimo e demais credores**. Processo nº **0002202-29.2001.8.26.0320**.

O Dr. **Guilherme Salvatto Whitaker**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Limeira/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Inicialmente destaca-se que a Lei nº 11.101/05 não se aplica ao caso, conforme consignado pelo MM. Juiz.

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **21/09/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **06/10/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **06/10/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **21/10/26**, às **15h00**. Após o 2º Leilão, se o bem não for arrematado, terá início o 3º Leilão no dia **21/10/26**, às **15h01** e encerramento no dia **04/11/26** às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC. No 3º Leilão o imóvel poderá ser arrematado pelo maior valor ofertado, desde que o valor não seja irrisório.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é

o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 2% (dois por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da

avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem Quatro (4) lotes de terras desmembrados das antigas fazendas “Pinhal” e “São Francisco”, anexos e formando um só todo, e constituem o parque agro-industrial denominado “Usina Campo Alegre”, situado neste distrito, município, comarca e 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Limeira, com área total de quarente e dois (42) alqueires paulistas, mais ou menos, ou sejam 101 hectares e 64 ares, mais ou menos. O primeiro com a área de 55 hectares e 1.900m². O segundo com a área de 290.400m². O terceiro com a área de 117,325m². O quarto com a área de 48,400m². Existem as seguintes benfeitorias: EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS: prédio de alvenaria de tijolos e coberto com telhas francesas, pisos cimentados e atijolados, com a área coberta de 6.915,00m²; prédio assobradado, de alvenaria de tijolos, coberto com telhas francesas, com a área coberta de 1.555m²; prédio semi-descoberto, de tijolos, coberto cm telhas francesas; prédio em galpão com pilares de tijolos, coberto com telhas francesas; EDIFÍCIOS ACESSÓRIOS: prédio d escritório, de tijolos, coberto com telhas francesas, com várias divisões internas, pisos de ladrilhos, tacos de madeira e cimento, com a área de 682,00m²; prédio para depósito constituído de quatro salões, de tijolos, coberto com telhas francesas, piso cimentado, com a área de 454,00m²; prédio para garagem, de pilares de tijolos, coberto com telhas francesas, ladrilhado, com dependência anexa para lavagem e lubrificação de veículos, com a área de 535,00m²; prédio para carpintaria, de tijolos, coberto com telhas francesas, piso cimentado, com 249,00m² (este prédio é geminado com a garagem); prédio para oficina mecânica, de tijolos e coberto com telhas francesas, piso de tacos rústicos de madeira, com a área de 256,00m²; prédio de tijolos, coberto com telhas francesas, com a área de 69,00m²; dois galpões com pilares de tijolos coberto com telhas francesas, com a área total de 112,00m; barracão de tijolos, coberto com telhas francesas, piso cimentado, com a área de 66,60m²; uma chaminé de tijolos com 45,00m de altura; guarita de tijolos, coberta com telhas francesas, no portão de entrada dos edifícios industriais, com 7,00m²; dois prédios de tijolos, coberto com telhas francesas com a área total de 114,00m, onde se encontravam as instalações de captação, filtragem e elevação de água para a indústria que ali funcionava; PRÉDIOS DE RESIDÊNCIA: casa de gerência, de tijolos, coberta com telhas tipo “paulistinha”, assoalhada com taboas de lajota, forrada, com seis cômodos, dois banheiros, quarto de despejo externo, rancho e garagem com a área de 244,40m²; duas casas para empregados, de tijolos, cobertas com telhas francesas, forradas e assoalhadas, com a área de 110,00m², cada uma: 97 casas para operários, escolas, clube, armazém, açougue, padaria, de tijolos, cobertas com telhas francesas, com a área global de aproximadamente 7,226m²; galpão com pilares de tijolos, coberto com telhas francesas, com 24 tanques para lavagem de roupa da vila operária. Referidas glebas devidamente descritas e confrontadas na matrícula nº 1.685 do 1º CRI de Limeira com cadastro do Incra nº 624.110.011.177; área total: 84;1; área explorada; área explorável; 60,0; modulo: 10,8; nº de módulos: 5,58; fraç. min. Parcel: 10,8.

Segundo o laudo de avaliação a gleba de terras denomina-se parque agroindustrial “Usinas/Campo Alegre”, consistente em uma gleba de terras com uma área total aproximada

de 42,00 alqueires paulista, situada no Município de Limeira, dista aproximadamente 13,00km da entrada da cidade de Limeira, na Rodovia Limeira/Mogi Mirim, sentido Mogi Mirim após o Km 99 entrar a esquerda no Posto Santa Luzia e seguir pela Estrada Municipal Lins, 322 por aproximadamente 3,0km. As benfeitorias nele existentes, Edifícios Industriais: prédios, escritórios, galpões, oficinas e demais instalações industriais se encontram em total estado de abandono, suas estruturas abaladas, sem condições de aproveitamento, tomadas pelo matagal e de difícil acesso. Prédios de residência: as diversas casas que ali se encontram a maioria estão em estado de abandono com suas estruturas prejudicadas, existem algumas construções ilegais (casas) e o local foi invadido por diversas famílias que ali vivem.

Ônus – Consta na Av.13 (12/08/2019) a indisponibilidade dos bens de Ronor Comércio de Máquinas, extraída do presente processo (0002202-29.2001.8.26.0320). Consta na Av.14 (14/01/2020) que foi deferida a arrecadação do imóvel objeto desta matrícula e da matrícula nº 24.112, nos autos do presente processo (0002202-29.2001.8.26.0320).

Avaliação do bem – (março/2026) – R\$20.751.624,18 que atualizada até julho/2026 perfaz R\$21.245.560,28. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Observação: Por determinação do Ministério Público Estadual (fls. 5.465) deve ser consignado que existem invasões e construções ilegais, além de instalações industriais em condições precárias e abalos nas estruturas, conforme manifestação do síndico.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam a Executada, credores, administradora judicial e Ministério Público do Estado de São Paulo intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não consta nos autos, recursos pendentes de julgamento. Nada mais.

Limeira, 17 de julho de 2026.

Guilherme Salvatto Whitaker
Juiz de Direito