

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL DE LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA RECUPERANDA

PROCESSO Nº	1007562-10.2018.8.26.0100
NATUREZA DA AÇÃO	Recuperação Judicial
FORO/COMARCA	São Paulo
OFÍCIO/VARA	1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais
REQUERENTE	Enterpa Engenharia Ltda.
RECUPERANDA	Enterpa Engenharia Ltda.

O Doutor Jomar Juarez Amorim, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP, no uso de suas competências e atribuições legais, faz saber a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que foi designada a alienação judicial por meio de leilão eletrônico do bem imóvel pertencente à empresa Enterpa Engenharia Ltda., atualmente em processo de recuperação judicial. O presente certame encontra-se devidamente fundamentado nas disposições normativas contidas no artigo 142 da Lei nº 11.101/2005, que disciplina a alienação de ativos no âmbito de processos de soerguimento empresarial, em harmonia com os preceitos dos artigos 881, 886 e seguintes do Código de Processo Civil, e conforme as determinações específicas contidas na decisão judicial proferida às fls. 23.933/23.940 dos autos principais.

1. DO CONDUTOR DO LEILÃO

1.1. O procedimento de leilão será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial expressamente designado pelo juízo, o senhor **Gustavo Moretto Guimarães de Oliveira**, profissional devidamente matriculado e habilitado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o número 640. Todo o procedimento será realizado de forma eletrônica, através da Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob a URL www.sumareleiloes.com.br.

2. DO LEILÃO

2.1. O leilão será realizado em **única chamada**, por MEIO ELETRÔNICO pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob a URL www.sumareleiloes.com.br, iniciando-se no primeiro dia útil subsequente à publicação deste Edital e encerrando no dia **15/07/2026, às 10h00min (horário de Brasília)**, pelo valor mínimo estabelecido na decisão de fls. 23.933/23.940 do processo recuperacional, de **R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)**, com a preferência conferida ao proponente de fls. 23267-23273, para cobrir eventuais ofertas que excedam o valor oferecido, como "stalking horse".

3. DO BEM OBJETO DO LEILÃO

3.1.1. Um imóvel com área de terreno de 18.715,00m², com construção composta por galpões de serviços e garagem, prédio administrativo com dois pavimentos, depósitos e arquivo, com área construída de aproximadamente 2.141,96m², localizado na Rua Cecília Maria, nº 83, Vila Progresso, São Paulo/SP, CEP: 02979-020. **Código do contribuinte nº 106.287.0036-8. Matrícula nº 212.298 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**



4. DA AVALIAÇÃO

4.1. O imóvel objeto deste certame foi avaliado às fls. 21.833/21.931 no valor de R\$24.715.000,00, sendo fixado o preço mínimo para a arrematação no montante de **R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)**, valor este que servirá de parâmetro inaugural para o recebimento dos lances na única chamada do leilão eletrônico em respeito à decisão de fls. 23.933/23.940.

5. DOS DÉBITOS E ÔNUS

5.1. Conforme demonstrativo de débitos expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, constam débitos de IPTU vencidos incidentes sobre o imóvel, no montante de **R\$ 1.704.308,37 (um milhão, setecentos e quatro mil, trezentos e oito reais e trinta e sete centavos)**, atualizados até 14 de maio de 2026.

5.2. Além dos débitos acima mencionados, consta pendência relativa ao IPTU do exercício de 2026, no valor de **R\$ 235.280,60 (duzentos e trinta e cinco mil, duzentos e oitenta reais e sessenta centavos)**, atualizado até 14 de maio de 2026.

5.3. Caberá ao interessado a realização de pesquisas atualizadas, inclusive a verificação de outros débitos incidentes sobre o bem, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ).

5.4. Conforme estabelece o artigo 141, inciso II, da Lei nº 11.101/2005, o objeto da alienação será entregue ao arrematante livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, as quais serão de responsabilidade da Recuperanda, devendo ser habilitados ou quitados com o produto da própria venda. A única ressalva a esta regra de isenção reside nas hipóteses previstas no artigo 141, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, caso o arrematante seja sócio, parente ou agente do falido/recuperanda com o objetivo de fraudar a sucessão.

5.5. O arrematante assumirá integral responsabilidade por todos os tributos, taxas e despesas acessórias cujos fatos geradores ocorram a partir da data da imissão na posse ou da assinatura do auto de arrematação.

5.6. O arrematante será integralmente responsável por todas as despesas necessárias à transferência da propriedade do bem para seu nome. Tais custos incluem, mas não se limitam, ao pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), emolumentos cartorários para o registro da Carta de Arrematação na matrícula do imóvel, e quaisquer outros custos relacionados à regularização do bem arrematado.

5.7. Após a expedição da carta de arrematação deverá o interessado diligenciar junto aos órgãos competentes a fim de proceder a baixa das constrições e registros necessários.

6. DAS VISITAS, EXAME E VISTORIA DOS BENS



6.1. O interessado no bem objeto do leilão poderá vistoriá-los em sua localização, mediante agendamento prévio, por escrito ao e-mail **enterpa@sumareleiloes.com.br**, cujas informações estão disponíveis no endereço eletrônico do Leiloeiro (www.sumareleiloes.com.br).

6.2. As visitas poderão ser realizadas até o dia útil antecedente à data de encerramento do leilão, sendo vedado aos proprietários, possuidores ou detentores dos bens criar embaraços à visitação, sendo desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Não serão aceitos lances condicionados à vistoria futura de bens, posto que é obrigação do interessado em participar da hasta efetuar a vistoria antes de sua realização.

6.3. É permitido portar máquina fotográfica e/ou celulares, assegurando a todo interessado o direito de efetuar o registro fotográfico do bem por ele inspecionado, pelo que ninguém poderá, posteriormente, alegar qualquer desconhecimento do estado de conservação do bem objeto do presente leilão.

6.4. O interessado que optar por não realizar a vistoria prévia assume integralmente os riscos decorrentes dessa decisão. A ausência de visitação não poderá ser usada como fundamento para pleitear, em juízo ou fora dele, a anulação da arrematação, a redução do preço ou qualquer tipo de indenização.

7. DOS LANCES, DA PARTICIPAÇÃO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA

7.1. A alienação judicial será processada por meio de leilão eletrônico em única chamada, iniciando-se o período de captação de lances no primeiro dia útil imediatamente subsequente à data de publicação oficial deste edital.

7.2. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela rede mundial de computadores na Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br.

7.3. Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro e aceitar os termos e condições estabelecidas na Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br, consoante as disposições expressas nos artigos 12, 14 e 21 da Resolução CNJ 236/2016.

7.4. Se um lance for registrado nos últimos três minutos que antecedem o horário previsto para o fechamento, o sistema estenderá o prazo de encerramento por mais três minutos de forma sucessiva e ininterrupta até que não haja novas ofertas.

7.5. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é responsável por todas as propostas e lances registrados em seu nome, que não serão anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

7.6. Em estrito cumprimento à condição fixada pelo magistrado, é vedada qualquer modalidade de intervenção humana na coleta ou no registro dos lances, sendo terminantemente proibido o envio de propostas por correio eletrônico ou qualquer outro meio externo ao ambiente seguro da plataforma.



7.4. Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro no prazo estipulado, configurará desistência por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 3% (cinco por cento), no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão.

7.5. Poderá o Leiloeiro ou a Sumaré 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.

7.6. 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 www.sumareleiloes.com.br. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro banido, eles serão igualmente banidos. Vale esclarecer, ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no artigo 358 do código penal.

7.7. Ao se cadastrar e ofertar lances, o usuário declara ser maior de idade, plenamente capaz para os atos da vida civil e possuir legitimidade para assumir todas as obrigações financeiras e legais decorrentes da arrematação.

7.8. Menores de 18 (dezoito) anos não serão admitidos a participar do leilão.

7.9. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência nos equipamentos do participante, tais como, na conexão de *internet*, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas de seus próprios equipamentos, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

7.10. É dever do interessado acompanhar ativamente o andamento do leilão através da plataforma online e manter seus dados de contato atualizados, permanecendo acessível para comunicações do Leiloeiro. Prejuízos decorrentes da impossibilidade de contato serão de responsabilidade exclusiva do licitante.

7.11. A equipe do Leiloeiro Oficial estará disponível para auxiliar os interessados que desejam participar do leilão pelo telefone/*Whatsapp* (19) 3514-3783 ou *e-mail*: enterpa@sumareleiloes.com.br.

8. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL

8.1. O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 3% (três por cento) do preço de arrematação sobre o lote arrematado (art. 7 da Resolução CNJ nº 236/2016). A comissão devida não está inclusa 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, deduzidas eventuais despesas incorridas.



8.2. O pagamento da comissão do Leiloeiro é obrigatório e deverá ser realizado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão.

8.3. A comissão do leiloeiro deverá ser paga integralmente, à vista, concomitantemente com o pagamento do lance, exclusivamente por meio de guia de depósito judicial, a qual será encaminhada ao vencedor do lance.

9. DOS PAGAMENTOS

9.1. O arrematante vitorioso deverá realizar o pagamento da seguinte forma:

- I. No prazo máximo e improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas da lavratura do auto, **deverão ser depositados em conta judicial:**
 - A. O valor integral da comissão do leiloeiro (3%);
 - B. O montante correspondente a 20% (vinte por cento) do valor total do lance, a título de caução para garantia do juízo;
 - C. O saldo remanescente, equivalente aos 80% (oitenta por cento) restantes do preço, deverá ser integralmente quitado no prazo de até 15 (quinze) dias subsequentes, também por meio de guia de depósito judicial.

9.1. Caso o arrematante não realize os depósitos nas datas aprazadas, o leiloeiro comunicará o fato imediatamente ao magistrado para a adoção das providências necessárias, que podem incluir o chamamento dos licitantes que ofertaram os lances imediatamente anteriores.

9.2. **Das penalidades por inadimplemento na arrematação à vista:** Em caso de posterior inadimplemento do pagamento do saldo remanescente de 80% (oitenta por cento), o arrematante perderá o direito à restituição do valor correspondente aos 20% (vinte por cento) pagos a título de caução, bem como não fará jus à restituição da comissão do leiloeiro.

9.3. **Das penalidades por inadimplemento na arrematação parcelada:** O atraso no pagamento de qualquer das prestações acarretará a incidência de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, facultando-se a resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 895 do CPC.

10. DAS INTIMAÇÕES E ADVERTÊNCIAS

10.1. Por meio deste edital, ficam legalmente intimados da realização dos leilões a Recuperanda, seus representantes legais, o(s) devedor(es), eventuais coproprietários do bem, credores com garantias reais (hipoteca, penhor, anticrese), credores fiduciários, usufrutuários e quaisquer outras partes interessadas que não tenham sido notificadas pessoalmente, nos termos do artigo 889 do Código de Processo Civil.

10.2. Ficam igualmente intimados o Ministério Público, as Fazendas Públicas (Federal, Estadual e Municipal) e todos os credores habilitados no processo de falência.



10.3. Qualquer pessoa que, durante o procedimento do leilão, tentar impedir, afastar ou fraudar a competição, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeita às sanções criminais previstas no artigo 358 do Código Penal.

11. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA FIGURA DO STALKING HORSE

11.1. Em observância à decisão proferida às fls. 23.936, este certame reconhece a condição especial de preferência conferida ao proponente SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, identificada às fls. 23.267-23.273 dos autos principais, que atuará na qualidade de *stalking horse*.

11.2. **Do Direito de Cobrir a Oferta (*Right to Match*):** É assegurado à SENDAS DISTRIBUIDORA S/A o direito de igualar a melhor oferta obtida no certame.

11.2.1. Exercido o direito, a SENDAS será declarada vencedora pelo valor da maior oferta. Caso decline ou silencie, o autor do maior lance será o vencedor.

11.3. Para o exercício da preferência, a SENDAS DISTRIBUIDORA S/A **deverá estar devidamente cadastrada no site do Leiloeiro** por meio de seu representante legal. É de responsabilidade exclusiva do *Stalking Horse* o acompanhamento da sessão pública e a manutenção de conexão estável para manifestação imediata de sua intenção de cobertura, sob pena de preclusão.

11.4. Em observância aos princípios da transparência e isonomia, **todos os lances (inclusive a manifestação do direito de preferência), deverão ser registrados exclusivamente via plataforma eletrônica.** Não será admitida qualquer forma de intervenção humana externa, envio de propostas por e-mail ou mensagens, sob pena de desconsideração.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Os bens são vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18 da Resolução CNJ nº 236/2016), sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão da arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

11.2. O arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Juízo ou o



Leiloeiro Oficial responsáveis por qualquer levantamento ou providências neste sentido, bem como por contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

11.3. Correrão por conta do arrematante após a arrematação as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial do bem arrematado (art. 29 da Resolução CNJ nº 236/2016), tributos (impostos e taxas), contribuições, seguros, emolumentos, alvarás, certidões, escrituras públicas, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e todos os débitos que incidirem sobre bem excetuados aqueles quitados com o produto da presente, bem como as providências necessárias para a imissão de posse se for o caso.

11.4. Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, aplicando-se o expresso no art. 903 do CPC.

11.5. DA AQUISIÇÃO LIVRE DE DÉBITOS ANTERIORES: Conforme a legislação aplicável à falência (art. 141, II, da Lei nº 11.101/2005) e ao processo de execução (art. 908, § 1º, do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN), a arrematação judicial é uma forma de aquisição originária. Isso significa que o arrematante recebe o imóvel livre de todos os débitos e ônus que existiam antes da arrematação, como dívidas de IPTU, taxas de condomínio, hipotecas e penhoras. Esses créditos serão pagos com o dinheiro arrecadado no leilão, não sendo transferidos ao novo proprietário. A única exceção a essa regra é a prevista no § 1º do art. 141 da Lei de Falências, caso o arrematante seja pessoa ligada ao falido. Todos os custos e tributos gerados após a data da arrematação serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

11.6. As fotografias e vídeos do bem, disponibilizados na plataforma do leilão, são meramente ilustrativos. A decisão de arrematar deve ser baseada na visitação física prévia ou na concordância expressa do participante em adquirir o bem com base apenas nas imagens e documentos disponíveis.

11.7. A carta de arrematação será expedida somente após o pagamento integral à vista, salvo decisão judicial em contrário.

11.8. Todas as regras, fotografias e condições do Leilão estarão disponíveis na Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br.

11.9. A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

11.10. Eventuais impugnações acerca à arrematação deverão ser apresentadas no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contados da juntada do auto de arrematação aos autos, mediante petição nos autos, observadas as disposições expressas no art. 143 da Lei 11.101/2005.

11.11. Homologadas as arrematações pelo Juízo, serão expedidas as cartas de arrematação, o que será comunicado ao arrematante no *e-mail* cadastrado para que a retire e a apresente para o devido registro para transferência do bem no prazo de 30 (trinta) dias.

11.12. Para conhecimento de todos os interessados é lavrado o presente edital que será publicado na rede mundial de computadores, nas páginas www.sumareleiloes.com.br e



www.publicjud.com.br, em atenção ao exposto no § 2º do art. 887 do CPC, bem como afixado no lugar de costume na sede do Juízo.

11.13. O presente edital foi elaborado e conferido pelo Leiloeiro Oficial, sob determinação do Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP.

São Paulo, 19 de maio de 2026.

JOMAR JUAREZ AMORIM
JUIZ DE DIREITO

GUSTAVO MORETTO GUIMARÃES DE OLIVEIRA
JUCESP nº 640



atenapreparadora.com.br