

EDITAL DE ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS
Sociedades Recuperandas Grupo Mannes

Recuperação Judicial nº 0005010-50.2013.8.24.0026

Autor: Mannes Ltda. e BM Empreendimentos e Participações

O Excelentíssimo Senhor Doutor, **ROGÉRIO MANKE**, juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Guaramirim/SC, faz saber, a todos os interessados, que, nos autos do processo de recuperação judicial de Mannes LTDA. e BM Empreendimentos e Participações nº. **0005010-50.2013.8.24.0026**, haverá alienação judicial dos bem imóveis, denominados “Operacionais”, na modalidade de LEILÃO eletrônico (art. 882 NCPC) através da ferramenta eletrônica: www.canaljudicial.com.br/dloficiais e por lances orais presencialmente, concomitantemente em igualdade de condições com o eletrônico, nos termos do art. 142, I, da Lei 11.101/2005 (LRF) com efeitos de aquisição originária nos termos do inciso II do art. 141 da Lei 11.101/2005 (LRF) e de acordo com os termos expostos no Plano de Recuperação Judicial e suas alterações, todas homologadas, frente ao art. 60, parágrafo único e art. 141, II, ambos da Lei 11.101/2005 (LRF), e no art. 133, parágrafo primeiro do Código Tributário Nacional (CTN), tendo sido nomeada Leiloeira Oficial a Sra. **Tatiane dos Santos Duarte**, matriculada na JUCESC sob n. AARC/301-SC, com escritório na Rua Henrique Mayer, 280, Edifício Helbor Office, 5º andar, sala 507, centro, Joinville/SC, CEP 89201-405, telefones: (47) 99656-2673 e (47) 4063-9404, e-mail:tatiane@dloficiais.com.br

1. Datas da Alienação Judicial: **1º LEILÃO: 05/MARÇO/2020, 14:00 horas**, - Por lance igual ou superior ao da Avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem no 1º LEILÃO, seguir-se-á sem interrupção, o **2º LEILÃO:** aonde serão aceitos lances a partir de **50%** (cinquenta por cento) do valor da avaliação, a encerrar-se no dia **19/MARÇO/2019 a partir das 14:00 horas**. Sempre considerando o horário Oficial do Brasil, (Horário de Brasília).

2. Local da Alienação Judicial: Auditório da Duarte Leilões, Rua Henrique Meyer, 280, sala 507, centro, Joinville-SC.

3. Objeto da Alienação: imóveis operacionais compostos das matrículas números:12.207 e 4.107, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Guaramirim, relacionadas no Plano Modificativo de 2017, no item 3.2, observadas as condições do plano modificativo de outubro/2018 (fls. 8165 – item 2.4.3) dos autos do processo de recuperação judicial e relacionadas através de “Lotes” ao final deste Edital.

3.1 Constitui ônus dos interessados examinar o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s): devendo proceder a verificação dos bens objeto desta alienação e ainda realizar prévio e obrigatório credenciamento e

agendamento junto a Sra. Leiloeira pública nomeada, pelo telefone (47) 4063-9404- ramal 8256, ou através de e-mail: contato@dloficiais.com.br

4. Modalidade da Alienação: LEILÃO eletrônico (art. 882 NCPC) através da ferramenta eletrônica: www.canaljudicial.com.br/dloficiais e por lances orais presencialmente concomitantemente em igualdade de condições, nos termos do art. 142, I, da Lei 11.101/2005 (LRF) restando vencedor o interessado que ofertar o **maior lance**, respeitado o lance mínimo imposto pelo juízo.

5. Lance Mínimo: 1º LEILÃO: Igual ou superior a 100% (cem por cento) do valor da avaliação; no **2º LEILÃO:** Igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

6. Forma de Pagamento Da Arrematação: Terão preferência as ofertas para pagamento à vista, embora seja admitido parcelamento:

6.1. Do Pagamento da Arrematação À VISTA: No caso de pagamento a Vista, o arrematante deverá efetuar o pagamento de sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) no prazo de até 2 dias uteis, a contar do encerramento do leilão, e o saldo em até 15 (quinze) dias uteis.

6.2. Do Pagamento da Arrematação PARCELADO: Será admitido pagamento parcelado nas seguintes condições: O arrematante deverá efetuar o depósito do sinal, mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação no prazo de até 2 dias uteis, a contar do encerramento do leilão, sendo que o saldo remanescente (ou o que faltar para completar a integralidade) poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas, caso em que a primeira parcela vencerá 30 (trinta) dias após a expedição da carta de arrematação e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

6.3. O valor da primeira parcela será o valor que indicar o auto de arrematação lavrado no dia do leilão.

6.4. As prestações serão corrigidas pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês.

7. Da Garantia do Parcelamento: A título de garantia em relação ao parcelamento do saldo devedor, o próprio bem imóvel adquirido no leilão, será gravado por hipoteca judicial, instituída às custas do arrematante. O arrematante terá o prazo de 60 dias corridos a contar da expedição da carta de arrematação, para comprovar nos autos a garantia respectiva, salvo se houver algum impedimento de cumprimento de prazo por parte do Cartório de Registro de Imóveis respectivo, devendo o arrematante informar o Juízo através de requerimento nos autos, o motivo.

7.1. Os valores correspondentes a arrematação deverão ser depositados na conta vinculada ao processo de recuperação, a ser aberta para este fim, e deverão ser em moeda corrente nacional (R\$).

8. Da Comissão Da Leiloeira Oficial: será de 5% (cinco) por cento sobre a arrematação, homologação de proposta ou eventual adjudicação, nos termos do art. 24, parágrafo único do decreto 21.981/32 e art. 7º da Resolução do Conselho Nacional de Justiça, n. 236, de 13/julho/2016 e será paga pelo arrematante ou adjudicante conforme o caso.

8.1. Do Pagamento da Comissão: O pagamento da comissão da Leiloeira Oficial deverá ser realizado em até 3 (três) dias úteis a contar do encerramento do leilão ou da decisão de homologação de eventual proposta, através de depósito em conta judicial vinculada ao processo de recuperação, aberta para este fim.

DAS NORMAS GERAIS:

9. Das Condições para Ofertar Lances: O licitante deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação Brasileira em vigor. Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões;

9.1. O usuário declara que tem capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste Edital.

9.2. Os lances poderão ser ofertados no dia e local determinados acima, mediante a presença física do ofertante ou de seu representante, de viva voz, mediante cadastro prévio (sugere-se de pelo menos uma hora de antecedência), junto a leiloeira ou ainda pela rede Internet, através do Portal www.canaljudicial.com.br/dloficiais, em tempo real e em igualdade de condições com os presentes.

9.3. Durante o leilão, profissionais do Canal Judicial poderão auxiliar os interessados que desejam participar do leilão pela internet, através do telefone (11) 4950-9690 ou e-mail cac@canaljudicial.com.br

9.4. As pessoas físicas e jurídicas que se habilitarem para o leilão eletrônico e que tiverem seu cadastro homologado, estarão automaticamente outorgando poderes a leiloeira oficial para assinar em seu nome os autos de arrematação.

9.5. Do Lance Automático: É uma facilidade do Portal Canal Judicial que permite a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante ofereça um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento do leilão.

10. Da irrevogabilidade e irretratabilidade do lance – Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

11. Do Tempo extra - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “tela de lance” do Portal Canal Judicial a 03 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados presentes ou online, tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

12. Da aceitação das Regras: Para participar do leilão pela internet o usuário deverá ACEITAR os termos e condições estabelecidas, bem como encaminhar a documentação solicitada no momento do cadastro submetendo a homologação.

13. Do incremento mínimo dos lances: O Incremento é o valor mínimo que será somado ao lance anteriormente ofertado. Todos os lotes terão seu incremento mínimo.

13.1 O interessado no lote pode ofertar mais do que o incremento mínimo, utilizando os múltiplos disponíveis. Porém, nunca poderá ofertar valor inferior ao incremento mínimo. O valor do incremento mínimo varia de acordo com o preço do lote. O valor do incremento é definido pelo Leiloeiro e pode variar no decorrer do leilão.

14. Auto de Arrematação: Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos. (art.903 do NCPC).

15. Da Expedição da Carta de Arrematação: No caso de pagamento à vista, a expedição da Carta de Arrematação, se dará, somente após a compensação integral dos pagamentos. No caso de pagamento parcelado, somente após a compensação do sinal, aonde a carta de arrematação estará vinculada a hipoteca respectiva, ou seja, junto com a carta de arrematação será emitido ofício ao cartório de registro de imóveis para que registre a hipoteca respectiva.

16. Custos de transferências: Serão de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias, todos os procedimentos e custos incidentes para as transferências em seu benefício, dos bens arrematados, cabendo a recuperanda apenas o fornecimento das informações e documentos que lhe couberem exclusivamente.

17. Todas as penhoras e gravames incidentes sobre os bens arrematados serão cancelados por determinação deste juízo, entretanto, os eventuais custos com a transferência dos bens adquiridos, serão suportados pelo arrematante.

ADVERTÊNCIAS:

18. O não pagamento de quaisquer obrigações estabelecidas neste edital, nos prazos estipulados, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais, aplicando-se lhe multa na base de 10% (dez por cento) do valor do lance, o qual se reverterá em favor da recuperanda, além de perder o sinal dado e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão da leiloeira. Mediante autorização do Juiz, os dados cadastrais dos arrematantes inadimplentes poderão ser inscritos junto aos órgãos de proteção ao crédito.

19. Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

20. Do Prazo para Impugnação: Eventuais impugnações acerca dos termos do presente edital, deverão ser apresentadas em até **7 dias uteis**, contados da data da publicação do mesmo no Diário da Justiça, através de petição nos autos de Recuperação Judicial n. 0005010-50.2013.8.24.0026.

21. Do Encerramento do Leilão: Encerrado os leilões sem lances dentro das condições por ora estabelecidas no presente edital, eventuais intenções de propostas com valores e forma de pagamento parcelado, deverão ser apresentadas por escrito diretamente a Leiloeira Oficial nomeada, no prazo de até 60 (sessenta) dias uteis, **contados do encerramento do 2º leilão**, para que sejam certificadas pela Leiloeira e submetidas a apreciação do juízo e dos credores.

22. Da Cientificação dos Credores Hipotecários: Ficam Cientificados os Credores Hipotecários, por meio do presente, dos termos do presente Edital. (art. 889 do CPC).

23. Desfazimento da Arrematação: Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do(s) arrematante(s), serão restituídos a este(s) os valores pagos e relativos ao preço do(s) bem(ns) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro Oficial, deduzidas eventuais despesas incorridas.

24. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei nº 11.101/2005 e, no que couber, o NCPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial e o caput do artigo 335, do CP

25. Da Resolução das Questões Incidentais: Eventuais controvérsias surgidas no curso do leilão, serão imediatamente submetidas ao crivo judicial e decididas em **até 24 horas**, ouvido previamente o Administrador Judicial.

26. Dos Bens Objeto da Venda

Os bens serão alienados, conforme a distribuição estabelecida nos lotes adiante, tendo preferência a arrematação englobada, indicada como “Lote 01”:

LOTE 01 – VENDA ENGLOBADA:

Compõe o “Lote 01”, os dois imóveis especificados e descritos nos lotes abaixo, correspondentes as matrículas números: 4.107 + 12.207, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Guaramirim/SC.

Avaliação Total: R\$ 12.150.000,00 (doze milhões, cento e cinquenta mil reais).

Lance Mínimo 1º Leilão: R\$ 12.150.000,00

Lance Mínimo 2º Leilão: R\$ 6.075.000,00

LOTE 02 - Imóvel operacional 1 –(Matricula n. 4.107). Compõe o lote 02 **apenas o imóvel de Matrícula 4.107:**

Terreno contendo **área total de 48.072,05 m2** (quarenta e oito mil, setenta e dois metros quadrados e cinco decímetros quadrados).

“Imóvel situado na cidade de Guaramirim/SC, em perímetro urbano, localizado no lado direito da SC 301, Km 7,5; em um área de composição mista, encontrando entre imóveis comerciais, residenciais e industriais, sendo uma área de fácil acesso e de proximidade com o centro da cidade e apresenta as seguintes confrontações: frente em 74,00 metros com a SC 301 e em 100,00 metros confrontando com linha férrea RFFSA; travessão dos fundos em duas linhas, a primeira em 140,00 metros e a segunda com 40,00 metros, ambas confrontando com terras de Estofados Mannes Ltda.; estrema do lado direito em 185,00 e em 219 metros; estrema do lado esquerdo em 700,00 metros confrontando com rio Itapocuzinho”.

Obs.1: O imóvel é totalmente cercado, possui edificações não averbadas compostas por Choupanas e área de festas privadas com banheiros, churrasqueiras, e demais acessórios e estruturas de recreação; lagos com peixes e parque de interação infantil; apresenta ainda área de mata nativa e vegetação de preservação (bosque); apresenta ainda um campo de futebol com medidas oficiais com estrutura de manutenção em excelente estado de conservação.

A edificações são compostas de três unidades: a primeira de uma área coberta de aproximadamente 500m2 com estrutura em alvenaria e telhado em fibrocimento, com 3 banheiros, duas churrasqueiras e área aberta com mesas e bancos em madeira rústica, cozinha equipada; a segunda edificação é composta de uma área coberta de aproximadamente 140m2 com estrutura em alvenaria, telhado em telhas de cerâmica, com área fechada, com 2 banheiros, cozinha, churrasqueira, e demais dependências; a terceira edificação é composta de uma construção em alvenaria com área de 150m2 aproximadamente com 2 banheiros, churrasqueira e demais dependências e acessórios.

Todas as edificações não estão averbadas na matrícula. Imóvel registrado na matrícula n. 4.107, do Registro de Imóveis de Guaramirim.

Obs.2: Junto à matrícula do imóvel (atualizada até Fevereiro/2018), constam registrados: em 29/05/2009 - **R-10.-4.107:** Hipoteca Cédular de Primeiro Grau em favor de Banco do Brasil S.A; em 27/08/2009 - **R-11.4.107:** Hipoteca Cédular de Segundo Grau em favor de Banco do Brasil S/A; em 21/12/2011 - **R-12-4.107:** Hipoteca de Cédula de Crédito Industrial; em 23/04/2012 - **R-14-4.107:** Hipoteca de quatro grau; em 27/04/2012 - **AV-16-4.107:** Re-Ratificação da Cédula constante no **R-12.** (matrícula do imóvel na íntegra - disponível na página do leilão - www.canaljudicial.com.br/dloficiais)

Avaliação: R\$ 6.830.000,00 (seis milhões, oitocentos e trinta mil reais)

Lance Mínimo 1º Leilão: R\$ 6.830.000,00

Lance Mínimo 2º Leilão: R\$ 3.415.000,00

Obs.3: Fica prejudicada a venda do “Lote 02” se o “Lote 01” for arrematado.

LOTE 03 - Imóvel operacional 2 (Matrícula n. 12.207) Compõe o lote 03 apenas o **imóvel de Matrícula 12.207**:

Terreno contendo **área total de 40.080,00 m2**. (quarenta mil e oitenta metros quadrados).

“Imóvel situado na cidade de Guaramirim/SC, em perímetro urbano, localizado no lado direito da linha férrea RFFSA (sentindo Jaraguá do Sul – Guaramirim) distante 3km do centro da cidade; em uma área de composição mista, encontrando entre imóveis comerciais, residenciais e industriais, trata-se de uma área de fácil acesso e de proximidade com centro da cidade. Apresenta as seguintes medidas e confrontações: frente em 103,00 metros com a linha férrea; travessão dos fundos em 103,00 metros, estrema do lado direito com terras de estofados Mannes e do lado esquerdo em 360,00 metros com terras de Francisco Tepasse.”

Obs.1: O imóvel é totalmente cercado e não possui edificações; é composto em aproximadamente 60% de sua área total com reflorestamento de pinus; o restante é composto por área de pastagem em aproximadamente 20% da área total; e em 20% aproximadamente composta de mata nativa localizada as margens do rio Itapucú. A área de reflorestamento é bem mantida, com manutenção constante no terreno (roçado); as cercas nas delimitações também são bem mantidas. Imóvel registrado na matrícula n. 12.207, do Registro de Imóveis de Guaramirim.

Obs.2: Junto à matrícula do imóvel (atualizada até Fevereiro/2018), constam registrados: em 21/12/2011 – **R-9-12.207**: Hipoteca Cédular de Primeiro Grau, em favor de Branco do Brasil S.A; em 23/04/2012 – **R-11-12.207**: Hipoteca Cédular de Segundo Grau, em favor de Banco do Brasil S.A; em 27/04/2012 - **AV-13-12.07**: Aditivo de Re-Ratificação do **R-9**; em 09/02/2017 – **R-14-12.207**: Penhora oriunda da 1ª Vara Federal de Jaraguá do Sul-SC, execução fiscal n. 5007101-96.2016.4.04.7209.

(matrícula do imóvel na íntegra - disponível na página www.canaljudicial.com.br/dloficiais)

Avaliação: R\$ 5.320.000,00 (cinco milhões, trezentos e vinte mil reais)

Lance Mínimo 1º Leilão: R\$ 5.320.000,00

Lance Mínimo 2º Leilão: R\$ 2.660.000,00

Obs.3.: Fica prejudicada a venda do “Lote 03” se o “Lote 01” for arrematado.

27. Quaisquer esclarecimentos das normas do presente edital poderão ser obtidos diretamente com a Leiloeira, por e-mail: contato@dloficiais.com.br, ou telefones: (47)9 96562673 |(47) 99964-5777 ou (47) 4063-9404

28. O presente EDITAL estará publicado/disponibilizado no endereço eletrônico: www.canaljudicial.com.br/dloficiais ou diretamente no site www.dloficiais.com.br

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital, que será publicado na forma da lei, e afixado no lugar de costume, na sede deste juízo. Guaramirim/SC, 04 de Dezembro de 2019. Eu, **Tatiane dos Santos Duarte**,
_____Leiloeira Oficial, devidamente autorizada pelo **MM Juiz, Dr. Rogério Manke**, elaborei o presente edital e o conferi.

ROGÉRIO MANKE
Juiz de Direito