



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

2ª Vara Empresarial, de Recuperação de Empresas e de Falências do Estado do Ceará

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8000, Fortaleza-CE - E-mail: for.2falencia@tjce.jus.brFortaleza

EDITAL DE ARREMATAÇÃO - LEILÃO

Processo nº	0200248-05.2021.8.06.0001
Classe	Recuperação Judicial
Assunto	Concurso de Credores
Requerente e Massa Falida	Porto Freire Consultoria e Serviços Ltda e outros Terceiros Interessados

O Doutor CLÁUDIO DE PAULA PESSOA, Juiz de Direito da 2ª Vara Empresarial de Recuperação de Empresas e de Falências do Estado do Ceará, em virtude da lei etc, FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem que, nos autos da Ação de Falência acima mencionada, será realizado **leilão**, na modalidade virtual, através de lances ofertados por meio do site do Leiloeiro (<https://www.montenegroleiloes.com.br>), do imóvel abaixo descrito e caracterizado à fl. 32.764 dos autos, em **primeira chamada** no dia **17/03/2023**, iniciando os lances pelo valor mínimo de avaliação do bem; em **segunda chamada** no dia **31/03/2023**, iniciando os lances por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e em **terceira chamada** no dia **14/04/2023**, iniciando os lances por qualquer preço, não estando este sujeito à aplicação do conceito de preço vil (§ 2º-A, Inc. V, art. 142. **O lote poderá ser visitado**, mediante agendamento direto com o Leiloeiro, nos telefones de contato (085) 3066-8282 e (085) 986100107, podendo ainda ser visualizados através do site supramencionado. As **condições de pagamento** serão **à vista** ou **a prazo**, com entrada (caução) de 30% (trinta por cento) do valor da arrematação + 01 (uma) parcela (valor remanescente) a ser paga em 30 (trinta) dias da data da alienação, via boleto bancário emitido pela Massa Falida. O arrematante deverá efetuar o pagamento do lote, seja na modalidade à vista ou parcelada (referente à caução), através de transferência bancária (DOC, TED, Caixa Rápido) diretamente na conta corrente da empresa Leiloeira (Banco Bradesco – Agência 2367-1 – C/C 3300-6 – CNPJ: 28.542.999/0001-10), acrescida, em ambas as modalidades, da comissão do Leiloeiro, qual seja, 5% (cinco por cento) sobre o valor do lote arrematado, nos seguintes prazos: em **primeira chamada**, nos dias 20 e 21/03/2023; em **segunda chamada**, nos dias 03 e 04/04/2023; em **terceira chamada**, nos dias 17 e 18/04/2023. No que tange a **imissão na posse do imóvel**, empós 48 (quarenta e oito) horas úteis da confirmação do pagamento da caução (modalidade a prazo) ou do pagamento integral (modalidade à vista), serão disponibilizadas ao arrematante as chaves do imóvel por ele adquirido. A contar deste prazo, o arrematante deve fazer a retirada das chaves em até 2 (dois) dias úteis e assinar o respectivo termo de entrega e recebimento, sob pena de serem depositadas em Juízo, hipótese em que será considerada a imissão em posse no bem para todos os efeitos. Ocorrida a imissão na posse, todas as obrigações (impostos, taxas, encargos e afins) atinentes ao bem passarão à responsabilidade do arrematante. Será admitida tolerância de atraso de até 5 (cinco) dias corridos, consecutivos e improrrogáveis após a data do vencimento, acrescidos de juros de 1% (um por cento) mais a incidência de multa no valor de 2% (dois por cento), em razão da mora. Caso o arrematante não cumpra com o pagamento nas datas estabelecidas nos boletos bancários, esse perderá o direito de aquisição sobre o imóvel, bem como o percentual correspondente a caução em favor da Massa Falida, a teor do art. 897, caput, do NCPC, sendo-lhe vedado, ainda, participar das alienações previstas na Lei de Falências, que porventura, ocorram posteriormente. A transferência da propriedade deve ocorrer no prazo de 15 (quinze) dias a contar da expedição da Carta de Arrematação, a ser elaborada pela Secretaria deste Juízo, após a integralização do pagamento do valor correspondente à proposta vencedora. Em caso de arrematação e desistência na alienação do bem, mesmo na hipótese de pagamento da caução, o referido bem poderá ser novamente disponibilizado à venda, na chamada imediatamente posterior, pelo mesmo valor o qual fora disponibilizado na oportunidade cuja



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

2ª Vara Empresarial, de Recuperação de Empresas e de Falências do Estado do Ceará

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8000, Fortaleza-CE - E-mail: for.2falencia@tjce.jus.brFortaleza

arrematação não tenha sido quitada, tudo em conformidade com a decisão de fls. 32.775/32.777, a seguir transcrita: *“Conclusos.Intime-se a Administradora Judicial para se manifestar acerca das petições às fls. 32579/32580, 32586/32587, 32622/32623, 32629/32630, 32632/32635, no prazo de 05 dias. Defiro a petição da Massa Falida às fls. 32559/32605, intime-se, mediante oficial de justiça, a comissão de representante do condomínio Valência para retirada da documentação referente ao empreendimento, que se encontra na sede da Massa Falida, observando os termos dispostos às fls. 32604/32605. Às fls. 32688/32699, a Administradora Judicial apresenta parecer acerca das petições de fls. 31.922/31.926 e 32.077/32.081, 32.142, 32.149/32.150, 32.180/32.185, 32.302 e 32345/32369. Em face das razões demonstradas na referida manifestação, indefiro os pleitos do Sr. Zenildo de Jesus Lopes Monteiro e do Sr. Richardson Iatanan Lima de Paula, bem como determino que a Secretaria realize os expedientes requeridos às fls.32698/32699. Intimem-se os interessados através dos causídicos. Às fls. 32704/32705, o Ministério Público, após juntada do laudo pericial, apresenta parecer entendendo que não há óbice a realização/homologação do Acordo no Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica. Aduz o Parquet que não vislumbra a prática de fato típico previsto na LeiFalimentar, bem como a narração de fatos manifestada na referida ação com a realização do Acordo, em nada interfere na seara penal, muito menos na opinio delicti. Além disso, às fls. 32421/32430, a Administradora Judicial esclareceu que, após examinar o disposto no laudo pericial, concluiu que não foram identificadas situações relevantes aptas a comprovar o enriquecimento ilícito por parte das pessoas físicas incluídas no polo passivo do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica, reforçando, assim, o intento das partes em continuar as negociações a fim de chegar a uma solução consensual e célere, visando garantir o interesse da universalidade concursal de credores da Sociedade Falida. Ademais, observou que o pacto a ser firmado não alcança matéria de ordem penal. Desse modo, finaliza a Auxiliar do Juízo, dizendo que a EXACT BRAZIL e demais empresas nada identificaram, além dos indícios apontados no Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica e apurados por meio da perícia realizada. Nesse passo, com os esclarecimentos da Administradora Judicial e com o parecer do Ministério Público, verifica-se a ausência de comportamento contraditório da Massa Falida, pois como bem apontado pelo representante ministerial, a esfera cível é independente da criminal, pertencendo-lhe a formação da opinio delicti na espécie. Além disso, é indiscutivelmente vantajoso a realização do acordo para formação de acervo da Massa Falida, com vistas ao atendimento proporcional dos credores. Diante do exposto, mantenho a decisão às fls. 32137/32139, no sentido de autorizar a celebração/formalização de acordo da Massa Falida com os representantes legais das sociedades Asha Participações S.A., Tekton Negócios & Participações S.A. e com as pessoas físicas Marly Paula Moreira Eireli e Tatiana de Paula Freire, Adriana de Paula Freire e Espólio de Jorge Wilson Porto Freire, cujo objeto é o término do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica de nº 0034494-74.2022.8.06.0001, de forma a encerrar definitivamente todas as questões e disputas ali tratadas, nos termos da manifestação da Administradora Judicial às fls. 31812/31823 e 32421/32430. A Secretaria deve juntar cópia desta decisão nos autos do IDPJ. Prosseguindo, com fulcro nas razões demonstradas pela Administradora Judicial às fls. 32707/32709, autorizo a contratação dos serviços de corretagem, nos termos dispostos à fl. 32709. Por ser necessário à satisfação proporcional dos credores, autorizo a alienação judicial do imóvel descrito e avaliado às fls. 32728/32758, por meio de leilão eletrônico, através do site: <https://www.montenegroleiloes.com.br>, a ser realizado em primeira chamada no dia 17/03/2023, pelo valor mínimo de avaliação do bem, em segunda chamada no dia 31/03/2023, por no mínimo 50% do valor de avaliação, em terceira chamada, no dia 13/04/2023, por qualquer preço, conforme os moldes solicitados pela Administradora Judicial, às fls. 32720/32727. Nomeio como leiloeiro oficial a empresa especializada MONTENEGRO LEILÕES, inscrita no CNPJ sob o nº 28.542.999/0001-10, com sede na Rua Ademar Paula Nº 1000, Esplanada do Castelão, Fortaleza/CE, o qual ficará responsável pela necessária divulgação da hasta pública nos meios de comunicação adequados a ampla e irrestrita publicidade. Expeça a Secretaria o respectivo Edital, fazendo constar as observações sobre o pagamento do bem feitas pela Administradora Judicial às fls. 32720/32727, bem como dispondo sobre a possibilidade, em caso de*



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

2ª Vara Empresarial, de Recuperação de Empresas e de Falências do Estado do Ceará

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8000, Fortaleza-CE - E-mail: for.2falencia@tjce.jus.brFortaleza

arrematação e desistência na alienação do imóvel, que este será novamente disponibilizado à venda, na chamada imediatamente posterior, pelo mesmo valor o qual foi oferecido na ocasião em que arrematado, mas não quitado. Publique-se esta decisão no Diário da Justiça eletrônico e intime-se, por meio eletrônico, o Ministério Público e as Fazendas Públicas. Às fls. 32765/32768, a Administradora Judicial informa a entrega da documentação referente ao Condomínio Cruzeiro do Sul e do Patrimônio de Afetação à sua respectiva Comissão de Representantes. Dou-me por ciente. Cientifique o Ministério Público do inteiro teor desta decisão. Expedientes necessários, com urgência.". Ficando, de logo, INTIMADOS OS SÓCIOS das empresas falidas, cônjuges, se casados forem, caso a intimação pessoal não seja efetivada. Dado e passado nesta cidade e Comarca de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, aos 17 de fevereiro de 2023. Eu, Selma Maria Bezerra Montenegro, Auxiliar Judiciário, matrícula 12354, digitei. Subscrito pelo Supervisor de Unidade Judiciária.

DESCRIÇÃO DOS BENS IMÓVEIS:

LOTE 01: IMÓVEL – Um terreno situado nesta Capital, no distrito de Messejana, no Parque Boa Esperança em Cajazeiras, de forma irregular, com uma área total de 90,91m², com os seguintes limites e dimensões: Ao Sul, confluência da Rua 01 do Loteamento Cidade Sul com a Rua Alódia, formando um ângulo interno de 23°33', onde se situa o ponto "A", por onde mede 0,00m; Ao Norte, limita-se com a Rua Farias Lemos com a Rua Farias Lemos, partindo do Ponto "B", que se situa na confluência da Rua Farias Lemos com a Rua Alódia, no sentido leste-oeste com um ângulo interno de 90°44', até o Ponto "C" por onde mede 9,25m; Ao Oeste, limita-se com a Rua 01 do Loteamento Cidade Sul, antes Rua nº 5495, partindo do Ponto "C", que se situa na confluência da Rua 01 do Loteamento Cidade Sul com a Rua Farias Lemos, no sentido norte-sul com um ângulo interno de 65°44', até o Ponto "A", por onde mede 23,58m; Ao Leste, limita-se com a Rua Alódia, partindo-se do Ponto "B", que se situa na confluência da Rua Farias Lemos com a Rua Alódia, no sentido norte-sul com um ângulo interno de 90°44', até o ponto "A" por onde mede 21,50m." – Matrícula nº 71.535, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza/CE. Inscrita na PMF sob o nº 271429-9. **Observação:** no terreno acima descrito, existe uma edificação não averbada, a qual se trata de casa de alvenaria, tendo sido construída de forma irregular em período anterior à decretação de falência das sociedades falidas do Grupo Porto Freire, de modo que suas medidas ultrapassam a área descrita na Matrícula nº 71.535/1ª Zona, ocupando, em parte via pública, qual seja pertencente à Rua Faria Lemos. Fica a encargo do arrematante eventual regularização de tal edificação junto aos órgãos competentes. A avaliação levou em consideração tão somente a área descrita na matrícula nº 71.535. Não foi considerado para fins de avaliação do imóvel a edificação mencionada. Ou seja, a avaliação considerou somente o terreno vazio, sem construção, regularmente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza/CE.

Valor de Avaliação: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)

Cláudio de Paula Pessoa

Juiz