



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
Massa Falida e Requerente	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>), dos imóveis abaixo descritos e caracterizados às fls. 33.757/33.816 dos autos, em **primeira chamada** no dia **21/07/2023**, iniciando os lances pelo valor mínimo de avaliação dos bens; em **segunda chamada** no dia **04/08/2023**, iniciando os lances por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e em **terceira chamada** no dia **18/08/2023**, iniciando os lances por qualquer preço, não estando este sujeito à aplicação do conceito de preço vil (§ 2º-A, Inc. V, art. 142). **Os lotes poderão ser visitados**, mediante agendamento direto com o Leiloeiro, nos telefones de contato (085) 3066-8282 e (085) 986100107, podendo ainda ser visualizados através do site mencionado. O **pagamento** poderá ser à vista, acrescido do percentual do leiloeiro, qual seja, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser creditado na conta do Leiloeiro. Para pagamento a prazo, será prevista a entrada (caução) + 01 (uma) parcela. Nesse esteio, o arrematante deve provisionar o percentual de 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, a título de caução, devendo o restante ser pago em 01 (uma) parcela, vencendo-se em 30 (trinta) dias da data da arrematação. Na modalidade a prazo, também fica resguardado o depósito do percentual do leiloeiro, qual seja, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, de maneira integral, na conta de titularidade da Montenegro Leilões, junto à caução. O arrematante online deverá efetuar o **pagamento integral do lote ou o valor da entrada/caução**, a depender da modalidade de pagamento escolhida, em: i) primeira chamada, nos dias 24 e 25/07/2023; ii) em segunda chamada, nos dias 07 e 08/08/2023; e iii) em terceira chamada, nos dias 21 e 22/08/2023; através de transferência bancária (DOC, TED, Caixa Rápido) diretamente na conta corrente do Leiloeiro Oficial (Banco Bradesco – Agência 2367-1 – C/C 3300-6 – CNPJ: 28.542.999/0001-10) acrescida da comissão do Leiloeiro, qual seja, 5% (cinco por cento) sobre o valor do lote arrematado. No que tange a **imissão na posse dos imóveis (LOTES 01 e 02)**, após 48 (quarenta e oito) horas úteis da confirmação do pagamento da caução (modalidade a prazo) ou pagamento integral (modalidade à vista), o arrematante deve comparecer à sede da massa falida para assinar o termo de imissão em posse. Caso o arrematante não cumpra esta exigência, o termo será lavrado com a assinatura de 02 (duas) testemunhas e, a contar deste prazo, 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, 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



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

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 arrematação não tenha sido quitada, tudo em conformidade com a decisão de fls. 33.842/33.844, a seguir transcrita: *“Vistos. Passo a analisar as pendências do presente feito. Em análise da petição de pp. 33.331/33.335, com efeito, nos termos do abalizado parecer da Administradora Judicial, de pp. 33720/33729 tópico I.a., não há como acolher o pedido ali formulado, tendo em vista falecer a competência deste Juízo para decidir acerca do patrimônio de afetação, nos termos da Lei 4.591/64, a qual dispõe que somente a Comissão de Representantes possui os poderes necessários para transferência de direitos e responder por obrigações relacionados às unidades submetidas ao instituto do patrimônio de afetação, conforme já exposto nas decisões de fls. 23266/23274 e fls. 306489/30651. É importante ressaltar que, de fato, este Juízo, às pp. 28.521/28.523, especificamente à fl. 28522, autorizou, nos termos solicitados pela Administradora Judicial às pp. 27639/27645, a simplificação do procedimento de escrituração dos imóveis relacionados ao Grupo Porto Freire, considerando que a medida proporcionaria a regularização de forma mais célere e econômica e evitaria a litigiosidade, bem como desonerando a massa falida da tutela de bens que não são mais de seu direito. Entretanto, claramente a decisão NÃO abrange os empreendimentos submetidos ao patrimônio de afetação, especificados à fl. 27642, quais sejam, CRUZEIRO DO SUL, MONTSERRAT RESIDENCE, VALÊNCIA RESIDENCE, VILLA GAUDÍ, ZARAGOZA, SOLARIS RESIDENCE, visto que não se sujeitam aos efeitos da falência da incorporadora, com fulcro no art. 31-F e s.s. da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Isso posto, INDEFIRO a petição de pp. 33.331/33.335, e remeto a parte requerente, empresa PARDAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE SORVETES LTDA, às vias ordinárias. Intime-se, via Diário da Justiça eletrônico, a parte peticionante às pp. 33.433/33.434, Leão Matos Advogados Associados, para ciência das explicações da Administradora Judicial, de pp. 33720/33729 tópico I.b. Intime-se, por seu patrono, a parte peticionante às pp. 33.435/33.436, Iago Barreto Soares, para ciência do parecer da Administradora Judicial, de pp. 33720/33729 tópico I.c., referente ao procedimento simplificado de escrituração de imóveis requestada às pp. 27.639/27.645 e autorizada às pp. 28.521/28.523. Oficie-se, nos termos requeridos às pp. 33727, ao Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca de Brasília/DF, solicitando a transferência imediata dos valores constritos em ID. 146429047, bem como suas atualizações monetárias, à conta bancária de titularidade da Massa Falida de Porto Freire, CNPJ nº 01.064.644/0001-06, Agência 4030, Op: 003, C/C 295-9, Caixa Econômica Federal, haja vista se tratar de conta destinada à expropriação concursal. Ratifico a juntada, às pp. 33730/33731, de novo Termo de Arrecadação do imóvel de Matrícula nº 97.428, da 3ª Zona de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, em retificação ao documento juntado às pp. 33.387/33.388. Acolho o pedido de desistência de fl. 33735, face aos seus fundamentos. Ciente da comunicação de viagem da representante legal da falida, à fl. 33741. Acolho, pelos motivos elencados, a petição da Administradora Judicial, de pp. 33742/33748, de sorte que recebo a juntada da planilha de credores extraconcursais trabalhistas enquadrados no art. 151, da Lei nº 11.101/2005 (p. 33749). AUTORIZO o pagamento dos credores classificados na condição estabelecida no art. 151, da Lei 11.101/2005. Em face do exposto pela Administradora Judicial, no tópico III da petição de pp. 33742/33748, estando em consonância com as disposições da Lei de Falências, autorizo o pagamento do saldo residual proporcional de R\$ 44.125,33 (quarenta e quatro mil cento e vinte e cinco reais e trinta e três centavos), devidos à Auxiliar do Juízo durante o período recuperacional. Intime-se, por seu patrono, a parte peticionante às pp. 33.710/33711 para ciência acerca da manifestação da Administradora Judicial, de pp. 33830/33833. Por fim, nos termos solicitados pela Administradora Judicial, às pp. 33750/33756, AUTORIZO a realização do leilão dos imóveis descritos e avaliados às pp. 33757/33829, na modalidade virtual, a ser realizado em primeira chamada, no dia 21/07/2023, pelo valor de avaliação dos bens; em segunda chamada, no dia 04/08/2023, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e em terceira chamada,*



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

no dia 18/08/2023, por qualquer preço, exclusivamente através do site do Leiloeiro Fernando Montenegro (www.montenegroleiloes.com.br), profissional já cadastrado nesta Vara, que ora nomeio para realização do ato de leilão. Ficará o leiloeiro responsável pela necessária divulgação da hasta pública nos meios de comunicação adequados a ampla e irrestrita publicidade, tudo em consonância com as disposições do art. 887 do novo Código de Processo Civil, devendo o mesmo ser regularmente intimado para tal fim. Após a intimação, o Leiloeiro restará compromissado legalmente, no termos do art. 884 do CPC, e demais disposições legais pertinentes. Expeça-se o edital de praxe, fazendo constar as condições em geral estabelecidas por este Juízo. Publique-se esta decisão no Diário da Justiça eletrônico e intime-se, por meio eletrônico, o Ministério Público e as Fazendas Públicas. Expedientes necessários". 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 14 de junho de 2023. Eu, Roberta Luiza Silvério, Supervisora de Unidade Judiciária, matrícula nº 5459, o digitei e subscrevi.

DESCRIÇÃO DOS BENS IMÓVEIS:

LOTE 01: TERRENO 01 – Um terreno denominado terreno 01, situado nesta Capital, no lugar Mondubim, distrito de Parangaba, com área total de 236,86m² (duzentos e trinta e seis metros quadrados eoitenta e seis centímetros), com os seguintes limites, medidas e confrontações: AO NORTE (lado direito) 25,00m (vinte e cinco metros), limitando-se com o terreno 02; AO SUL (lado esquerdo) 25,00m (vinte e cinco metros), limitando-se com a casa nr. 2.452, que faz frente para a Rua ViaFérrea; AO LESTE (fundos) 9,45m (nove metros e quarenta e cinco centímetros), limitando-se com o terreno 18; AO OESTE (frente) 9,50m (nove metros e cinquenta centímetros), limitando-se com a faixa destinada ao futuro alargamento da Rua Pacaviras, distando 100,00m (cem metros) para a faixa destinada ao futuro alargamento da Rua Tulipa Negra no sentido sul/norte. O bem será vendido no estado em que se encontra. Eventuais regularizações junto à Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será derresponsabilidade do arrematante. (AV. 12 – Matrícula nº 30.482/Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Zona)

AVALIAÇÃO: R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais).

LOTE 02: TERRENO 06 – Um terreno denominado terreno 06, situado nesta Capital, no lugar Mondubim, distrito de Parangaba, com área total de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com os seguintes limites, medidas e confrontações: AO NORTE (lado direito) 25,00m (vinte e cinco metros), limitando-se com o terreno 07; AO SUL (lado esquerdo) 25,00m (vinte e cinco metros), limitando-se com o terreno 05; AO LESTE (fundos) 6,00m (seis metros), limitando-se com o terreno 23; AO OESTE (frente) 6,00m (seis metros), limitando-se com a faixa destinada ao futuro alargamento da Rua Pacaviras, distando 70,00m (setenta metros) para a faixa destinada ao futuro alargamento da Rua Tulipa Negra no sentido sul/norte. O bem será vendido no estado em que se encontra. Eventuais regularizações junto à Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será derresponsabilidade do arrematante. (AV. 12 – Matrícula nº 30.482/Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Zona).

AVALIAÇÃO: R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais).

Cláudio de Paula Pessoa
Juiz