

PODER JUCIÁRIO - COMARCA DE CUIABÁ/MT
PRIMEIRA VARA CÍVEL - ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
Processo nº 12497-76.2019.811.0041 e Processo nº 12495-09.2019.811.0041

Leilão judicial presencial e on-line pela rede mundial de computadores no site: www.lumussaleiloes.com.br

Edital de Leilão de Bens Imóveis da Massa Falida Trese Construtora e Incorporadora Ltda

A Dra. ANGLIZEY SOLIVAN DE OLIVEIRA, juíza de direito da 1ª Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência da Comarca de Cuiabá/MT, o Administrador Judicial/Síndico na pessoa do Dr. RONIMARCIO NAVES, Advogado inscrito na OAB/MT sob nº 2368, e a Leiloeira Pública Oficial LUZINETE MUSSA DE MORAES PEREIRA, Matrícula nº 014/2009/Jucemat, fazem saber que:

Aos interessados que tomarem conhecimento deste edital, que farão realizar público leilão, na modalidade maior lance, de forma presencial e on-line, de 03 (três) bens imóveis da Massa Falida Trese Construtora e Incorporadora Ltda, regularmente arrecadados pelo Administrador Judicial, nos autos do Processo nº 12497-76.2019.811.0041 e Processo nº 12495-09.2019.811.0041, da 1ª Vara Cível Especializada em Recuperação Judicial e Falência da Comarca de Cuiabá/MT, os quais se encontram devidamente identificados no **ANEXO I** deste edital.

O presente ato de alienação pública tem por finalidade a venda de bens arrecadados da Massa Falida, no estado em que se encontram e conforme descrição dos Lotes 01, 02 e 03, constante no **ANEXO I**, parte integrante deste Edital. A participação no leilão judicial implica no conhecimento e aceitação, por parte dos interessados, das exigências e condições estabelecidas neste Edital, na Lei nº 11.101/2015, Lei nº 14.112/2020, Lei nº 13.105/2015, Decreto nº 21.981/32, e demais legislações aplicáveis.

1. Das datas e local do leilão:

- 1.1. O 1º leilão será realizado no dia **20/10/2022**, quinta-feira, às 14:00 horas, no mínimo pelo valor de avaliação do bem.
- 1.2. O 2º leilão será realizado no dia **07/11/2022**, segunda-feira, às 14:00 horas, por no mínimo 50% valor de avaliação.
- 1.3. O 3º leilão será realizado no dia **23/12/2022**, quarta-feira, às 14:00 horas, por qualquer preço.
- 1.4. O 2º e/ou 3º leilão só ocorre em caso negativo de venda em suas datas.

Local do leilão presencial e on-line:

Galeria Leiloar – Auditório Antônio & Lizandra - Avenida São Sebastião nº 1.447, Bairro Goiabeiras, Cuiabá/MT.

2. Da participação no leilão de forma presencial ou on-line pela rede mundial de computadores:

2.1. Poderá participar da presente alienação, qualquer pessoa, física ou jurídica, no pleno gozo de seus direitos civis, exceto as pessoas que direta ou indiretamente sejam devedoras da Massa Falida ou impedidas por expressa disposição legal.

2.1.2. Para participar de forma presencial ou on-line, o interessado deverá apresentar a leiloeira, além dos documentos para cadastro, certidões negativas de débito fiscal emitidas pela Fazenda Nacional, Estadual e Municipal. Não serão habilitadas pessoas com restrições cadastrais.

2.2. **PARTICIPAÇÃO PRESENCIAL** - a habilitação para participação de forma presencial poderá ser feita antes, ou no dia do leilão, preenchendo uma Ficha Cadastral e recebendo um número de senha pessoal.

2.3. **PARTICIPAÇÃO ON-LINE** - para participar e oferecer lances on-line pela internet, os licitantes interessados deverão se cadastrar antecipadamente no site da leiloeira www.lumussaleiloes.com.br, janela “cadastrar para participar on-line” preenchendo todos os dados exigidos e clicando em “envio de documentos” para remeter os documentos de habilitação e fiscais.

2.3.1. O prazo limite para cadastro/habilitação para participar on-line deste leilão será até às 12:00 (doze) horas do dia 20/10/2022 para o 1º leilão, até às 12:00 (doze) horas do dia 07/11/2022 para o 2º leilão, e até às 12:00 (doze) horas do dia 23/11/2022 para o 3º leilão. O interessado habilitado é o único responsável pela guarda, pelo sigilo e pela utilização dos dados necessários de acesso ao sistema, login, senha e lances, não sendo oponível, em nenhuma hipótese, a alegação de uso indevido.

2.3.2. Após a aprovação para participação on-line, os interessados já poderão registrar seus lances, renovando-os, se desejar, e no dia e horário do leilão estar conectado no site www.lumussaleiloes.com.br, para disputar simultaneamente com os demais lances.

2.4. Exatamente no horário marcado para o leilão, todos os habilitados devem estar conectados no auditório eletrônico do site, inclusive, aqueles que já registraram lance anterior devem entrar na disputa, e a leiloeira abre o leilão para lances simultâneos, com a contagem regressiva de 60 (sessenta) segundos de interstícios, e assim sucessivamente, e uma vez zerado o cronômetro on-line, é encerrado e fechado o leilão, sendo declarado o vencedor do último lance.

2.4.1 O leilão por via eletrônica é considerada apenas como uma ferramenta de ofertas de lances virtuais, reconhecendo os licitantes habilitados que a eficiência de lances on-line no ato do leilão poderá sofrer interferências ou qualquer outra circunstância alheias a vontade do Comitente Vendedor e da leiloeira, como: instabilidades de conexão da internet, fuga de sinal, falhas no funcionamento do sistema, incompatibilidade de software, lentidão, queda de energia, intempéries do tempo, linha telefônica, enfim, imprevistos gerais, e em ocorrendo, prevalecerá o maior lance oferecido na batida do martelo da leiloeira.

2.5. No arremate de forma on-line, o arrematante autoriza e outorga poderes a leiloeira para rubricar o Auto de Arrematação em seu nome, conferindo e dando fé ao ato para seus devidos fins e efeitos.

3. Dos imóveis do Anexo I:

3.1. Os imóveis objetos do Anexo I, serão vendidos no estado em que se encontra, e estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações do devedor, "aquisição originária", incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista.

3.1.1. O imóvel arrematado em parcelas, ficará hipotecado na averbação da matrícula, instituídas às custas do arrematante, até a sua quitação integral, quando então o Administrador Judicial providenciará junto ao Juízo o pedido de baixa da hipoteca a favor do arrematante.

3.2. Constitui ônus dos interessados visitar/vistoriar/examinar o imóvel a ser apregoado e estão liberadas nos locais onde se localizam, conferindo infraestrutura local, acessos, levantamentos, consultas e demais circunstâncias pertinentes, e deverão ser realizadas, obrigatoriamente, com antecedência e no período antecipado ao leilão. O não cumprimento desta obrigação pelo licitante, isenta o Comitente Vendedor e leiloeira, após a arrematação, de reclamações, arrependimentos, devoluções, ou desistência não prevista na legislação judicial vigente

3.2.1. A venda será feita em caráter *AD CORPUS*, no estado físico em que se encontra o imóvel, sendo as áreas, dimensões e metragens de caráter meramente secundário, bem como, meramente para divulgação do leilão, prevalecendo o registro da matrícula cartorária.

3.2.2. Os arrematantes assumem e deverão cumprir as formalidades legais de regularização, medição da área, levantamento topográfico, ocupação do solo, construções, demolições, etc, na forma da legislação vigente, bem como, fiscal, ambiental e demais pertinentes.

3.3. Correm por conta do arrematante o pagamento de despesas relativas a toda e qualquer regularização, despesas necessárias a transferência do imóvel, pagamento do ITBI, laudêmio, taxas, alvarás, averbações de construções ou demolições, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e outros ônus decorrentes.

3.4. Após a arrematação por livre e espontânea vontade, não é cabível o arrematante alegar desconhecimento de causa e do Edital, requerer complementação de área ou construção, solicitar desconto, abatimento no preço, reembolso, indenização, propor ação judicial redibitória, evicção de direitos ou equivalentes, ou qualquer demanda frente a arrematação, nem reclamações, arrependimentos, devoluções, ou desistência não prevista na legislação judicial vigente.

4. O pagamento da arrematação será nas seguintes condições:

4.6.1. **À VISTA**, que prevalecerá sobre o pagamento parcelado.

4.6.2. **À PRAZO**, sendo 30% (trinta por cento) de sinal pago à vista no ato da arrematação, e o saldo devedor de 70% (setenta por cento) divididos em no máximo 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, incidindo correção monetária sobre as parcelas vincendas, conforme decisão do juízo.

4.6.2.1. No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento). O atraso no pagamento de 02 (duas) parcelas implicará no vencimento antecipado das demais, podendo o administrador judicial, de imediato, valer-se da via executiva em face do arrematante para execução das garantias, hipótese em que o arrematante, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, perderá os valores eventualmente adimplidos.

4.6.2.2. O recolhimento da guia de depósito judicial mensal poderá ser obtida com o Administrador Judicial, ou se preferir, o arrematante poderá acessar o site do TJ/MT para emitir a guia referente a cada parcela vincenda, preencher os dados solicitados, imprimir e pagar, ato contínuo, encaminhando cópia da guia paga ao Administrador Judicial para que este possa juntar nos autos.

4.6.3. No pagamento à vista ou pagamento do sinal de 30% à prazo, a leiloeira é quem emitirá a guia para pagamento no prazo de 24 (vinte e quatro) após a emissão. O vencimento das parcelas mensais será a data do 1º, 2º ou 3º leilão, sendo que guia emitida pelo site do TJ/MT, sai sempre com data de pagamento com prazo superior, porém, o arrematante deve quitá-la sempre na respectiva data do fato gerador do leilão.

4.6.4. A comissão do leiloeiro é arbitrada em 5% (cinco por cento) e será paga pelo arrematante diretamente a leiloeira, integralmente e à vista, portanto, não faz parte integrante do valor da arrematação. Em caso de desistência da arrematação por livre vontade e iniciativa do arrematante, a comissão da leiloeira não será devolvida.

5. Das disposições finais:

5.1. É vedado ao Arrematante ceder, permutar, vender, penhorar, dar em garantia, prometer, ou de qualquer outra forma, negociar qualquer dos lotes adquiridos antes do acerto de contas, pagamento total da arrematação e transferência de propriedade.

5.2. O arrematante de qualquer lote de imóvel deste leilão, responde civil e criminalmente por danos que vier a causar ao certame, leiloeira e/ou terceiros, em face do não cumprimento dos termos deste Edital.

5.3. Em especial ao bem imóvel, cumpre elucidar, conforme preceitua o artigo 141, II, da LRF, excetuam-se a regra do artigo os casos em que o arrematante for sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido, parente em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou sócio da sociedade falida, ou identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão, nos termos do art.141, §1º e seus incisos da lei especial.

5.4. Em atenção a legislação especial, seja consignado os termos do art.143, da LRF, sobre a possibilidade de apresentação de impugnações por qualquer credor, pelo devedor ou pelo Ministério Público, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, bem como as condições contidas nos parágrafos no mesmo dispositivo legal.

5.5. Melhores esclarecimentos e cópias do Edital poderão ser obtidos junto ao escritório da leiloeira pública oficial Luzinete Mussa de Moraes Pereira, sendo que mesmo encontra-se publicado e disponível eletronicamente no site www.lumussaleiloes.com.br.

5.6. A leiloeira pública oficial é apenas responsável pela alienação dos bens imóveis em leilão público judicial, cumprindo as formalidades legais, não respondendo, solidária, nem subsidiariamente, pela transferência de propriedade, documentos fiscais ou atos equivalentes, tributos ou quaisquer ônus relativos aos bens arrematados, bem como, por quaisquer falta, falha ou omissão do Vendedor, antes, durante e após o leilão.

5.6.1. A homologação ou não da arrematação e demais atos, é de competência do Juízo, que expedirá a Carta de Arrematação no prazo cabível, bem como outras demandas posteriores a realização do leilão.

7. Fica eleito o Foro da Comarca de Cuiabá/MT para dirimir quaisquer questões relativas ao presente Edital, excluído qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Cuiabá/MT, 19 de outubro de 2022.

Dra. ANGLIZEY SOLIVAN DE OLIVEIRA
Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT

Dr. RONIMARCIO NAVES - OAB/MT Nº 2368
Administradora Judicial /Síndico

LUZINETE MUSSA DE MORAES PEREIRA
Leiloeira Pública Oficial

ANEXO I

Parte integrante do Edital de Leilão de Bens Imóveis da Massa Falida Trese Construtora e Incorporadora Ltda

Lote 01 – Imóvel com **11.157,60 m²** (1,1 hectares), situado na Avenida Joaquim Louzada, no Bairro Novo Colorado, em Cuiabá/MT, melhor descrito na Matrícula nº 16.245, AV-21, do 7º CRI de Cuiabá/MT.
- Conforme Parecer Técnico de autoria do gestor imobiliário Mansur Bumlai, o imóvel tem acesso pela Avenida Antártica e encontra-se desocupado, possuindo no local infraestrutura básica, como asfalto, meio fio, galeria de águas pluviais, energia, água.
- **Avaliação R\$ 1.594.269,38**
(um milhão, quinhentos e noventa e quatro mil, duzentos e sessenta e nove reais e trinta e oito centavos)

Lote 02 – Imóvel com **220.000,00 m²** (22 hectares), no lugar denominado Traíras, localizado no Km 1,5 da estrada de acesso para o Distrito de Bom Sucesso, em Várzea Grande/MT, melhor descrito na Matrícula nº 31.030, do 1º SRI de V. Grande/MT.
- Conforme Parecer Técnico de autoria do gestor imobiliário Mansur Bumlai, o imóvel tem acesso pela Rua Gil João da Silva e encontra-se desocupado, com 1.000 metros de frente para a estrada, possuindo infraestrutura asfalto e energia.
- **Avaliação R\$ 2.860.000,00** *(dois milhões, oitocentos e sessenta mil reais)*

Lote 03 – Imóvel com **51.993,95 m²** (5,19 hectares), frente para Avenida Aleixo Ramos da Conceição e fundos para o Rio Cuiabá, Bairro Chácara Glória, melhor descrito na Matrícula nº 18.289, do 1º SRI de V. Grande/MT.
- Conforme Parecer Técnico de autoria do gestor imobiliário Mansur Bumlai, o imóvel tem fácil acesso e encontra-se desocupado, está abaixo do nível da rua, necessitando aterro e terraplanagem, possuindo no local infraestrutura básica, como asfalto, meio fio, galeria de águas pluviais, energia, água.
- **Avaliação R\$ 5.199.395,00** *(cinco milhões, cento e noventa e nove mil, trezentos e noventa e cinco mil reais)*