

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

WINOA BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 43.812.411/0002-75, com sede na Avenida Industrial, 500, Jacareí/SP, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada “VENDEDORA”, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto leilão do tipo "MAIOR LANÇO OU OFERTA", para alienação dos imóveis de sua propriedade (“Imóveis”), relacionados e descritos no Anexo I, parte integrante deste Edital.

O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos Imóveis no site, para envio de lances online, encerrando-se concomitantemente com o leilão de modo presencial, no dia **10 de setembro de 2026 (quinta-feira) a partir as 11h00**, a cargo da Leiloeira Oficial e Rural, Cristiane Borguetti Moraes Lopes, Matriculada na JUCESP sob o n.º 661, com escritório na Rua Laura, nº 138 – Centro - CEP: 09040-240 - Santo André/SP, telefones (11) 4425-7652 / 4426-5064, e **site “www.lanceja.com.br”**. Considerar Horário de Brasília/DF todos os horários informados neste Edital.

LOCAL DO LEILÃO PRESENCIAL: Rua Laura, 138, Centro – CEP 09040-240, Santo André/SP.

PLATAFORMA ONLINE: www.lanceja.com.br

CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES

I - Os imóveis e os bens móveis descritos no Anexo I deste Edital serão ofertados inicialmente de forma conjunta e integral, por meio do **LOTE 1**. Caso o LOTE 1 não receba nenhum lance igual ou superior ao valor mínimo estabelecido, serão abertos, ato contínuo e na sequência do mesmo leilão, os **LOTES 2, 3 e 4**, também descritos no Anexo I, para recebimento de lances em separado. Os LOTES 2, 3 e 4 somente serão abertos se o LOTE 1 não receber lance. O maior lance apresentado

para cada lote ficará condicionado à posterior análise e aprovação formal da VENDEDORA. Somente após essa aprovação, o proponente será denominado COMPRADOR para todos os efeitos deste Edital

II – As vendas serão realizadas em caráter “*ad corpus*”, no estado em que se encontram, as áreas descritas nos editais, catálogos e outros meios são meramente enunciativas e as fotos ou mapas apenas ilustrativos, de sorte que não caberá ao COMPRADOR alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação. Se houver qualquer divergência de área ou metragem, o COMPRADOR não terá direito a exigir da VENDEDORA:

- a) nenhum complemento de área ou metragem,
- b) a rescisão ou o cancelamento da venda;
- c) o abatimento do preço de aquisição do imóvel;

a) Caso o imóvel esteja ocupado pela VENDEDORA, esta se compromete a desocupá-lo no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da formalização da venda.

b) Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, a desocupação será exclusivamente por conta do COMPRADOR, isentando a Leiloeira e a VENDEDORA de quaisquer responsabilidades, em especial custos de qualquer natureza, tais como, mas não se limitando a despesas com prestadoras de serviços de água, luz, gás, ações judiciais e demais procedimentos para tal.

III - O valor informado como "Lance Inicial" não significa, necessariamente, o preço mínimo para a venda do bem em leilão. Os lances vencedores dos Imóveis, independentemente do valor, **serão recebidos na forma CONDICIONAL** e serão submetidos à posterior análise e aprovação da VENDEDORA, cuja resposta será dada em até 7 (sete) dias úteis da realização do leilão:

a) Os proponentes, ao aceitarem participar do leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à aprovação da VENDEDORA, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo;

b) Fica reservado à VENDEDORA o direito de não homologar as vendas e não liberar os Imóveis pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza;

c) Se eventualmente a venda do imóvel não for aprovada, a VENDEDORA está

isenta de apresentar qualquer documento de justificativa da recusa, sendo que ficará a critério da Leiloeira encaminhar o aviso de recusa, mediante e-mail no endereço eletrônico informado pelo proponente.

d) Sem embargo da responsabilidade por eventuais ônus/gravames existentes nos imóveis, caberá à VENDEDORA a regularização das peculiaridades descritas nos itens "I" e "II" abaixo, desde que estejam mencionadas na descrição dos imóveis no Anexo I. A VENDEDORA declara que está empregando seus melhores esforços para providenciar as averbações necessárias e que não há prazo determinado para regularizá-las:

I - Caso seja necessária qualquer averbação, retificação, atualização, transferência ou regularização das respectivas matrículas dos imóveis, por qualquer motivo, caberá exclusivamente à COMPRADORA providenciar, por sua conta e risco, toda a documentação e adotar as medidas administrativas, registrais, extrajudiciais ou judiciais necessárias, arcando integralmente com os respectivos custos, despesas, emolumentos, tributos e honorários, sem prazo determinado para conclusão e sem qualquer responsabilidade, multa ou **penalidade à VENDEDORA**.

Na hipótese de existência de ação ou discussão judicial ou extrajudicial que envolva os imóveis, suas matrículas, posse, propriedade, limites ou quaisquer direitos a eles relacionados, inclusive a ação de usucapião em curso, a COMPRADORA assumirá integralmente a condução, os riscos, as obrigações e as despesas correspondentes, obrigando-se a requerer e adotar todas as providências necessárias à substituição da WINOA no polo passivo, para que a VENDEDORA seja excluída da demanda.

Até que a substituição processual e a exclusão da VENDEDORA sejam efetivamente deferidas pelo Juízo competente, a COMPRADORA ficará responsável pela condução da defesa e por todos os custos e consequências decorrentes da ação, obrigando-se a manter a VENDEDORA integralmente indene de quaisquer despesas, condenações, prejuízos ou responsabilidades relacionados ao processo.

II - O imóvel, que tiver penhora(s) e quaisquer outros ônus registrados em matrícula decorrente(s) de demanda(s) judicial(is) em nome da Winoa, A VENDEDORA ficará responsável em outorgar a documentação necessária para que o ARREMATANTE providencie as baixas necessárias.

III- Serão de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a regularização de área, matrícula, à transferência de

imóvel para o seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, e demais impostos ou regularizações que porventura possam ocorrer.

IV - Os Bens serão vendidos "Ad Corpus" no estado em que se encontram, livres dos débitos cujo fato gerador seja anterior à transferência da posse, ressalvadas as obrigações atribuídas ao COMPRADOR neste Edital, sendo que as áreas/itens mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do(s) imóvel(is).

V - A descrição referente aos lotes são meramente orientativas, sendo que, eventuais falhas na mesma não constituirão motivos para desistência da compra do referido lote (bem), uma vez que foi liberada e realizada a verificação do estado dos mesmos. Impostos, taxas e despesas de qualquer natureza, que incidirão ou não sobre a arrematação serão por conta e responsabilidade exclusiva do(s) arrematante(s).

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto deste Edital a alienação, por meio de **LEILÃO ON-LINE**, dos bens imóveis e móveis descritos no Anexo I, no qual constam suas características, especificações, localizações e respectivos valores mínimos, sendo o referido Anexo parte integrante deste instrumento. Os bens serão inicialmente ofertados de forma conjunta e integral, por meio do **LOTE 1**. Caso o LOTE 1 não receba lance igual ou superior ao valor mínimo estabelecido, serão abertos, ato contínuo e na sequência do mesmo leilão, os **LOTES 2, 3 e 4**, também descritos no Anexo I, para recebimento de lances em separado.

2. PARTICIPAÇÃO PRESENCIAL E ONLINE NO LEILÃO

2.1 Para participar do leilão de modo presencial, basta ao interessado comparecer ao local do leilão, no dia e hora indicados neste Edital, portando a documentação exigida.

2.2 Os interessados em participar do leilão por lanços online deverão, a) após efetuar prévio cadastro no site ; b) enviar a documentação necessária e anuir às

regras de participação dispostos em mencionado site para obtenção de “login” e “senha”; c) solicitar habilitação para o referido leilão em até 01 hora antes do seu início, aceitando todas as condições e termos estabelecidos. Para efetuar o cadastramento no site, o interessado deve possuir legitimidade e capacidade para assumir as responsabilidades e obrigações dispostas neste Edital, além de estar com seu CPF/CNPJ em situação regular, perante a Receita Federal, e com seu endereço atualizado ou em processo de atualização na Receita Federal e no SINTEGRA. O acesso identificado e fornecido ao site www.lanceja.com.br submete o interessado, de forma irretratável, às condições de venda e pagamento previstas neste Edital. Os lances poderão ser ofertados pelo site supramencionado e ainda o Usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O valor atribuído para o lance inicial/atual, que corresponde tão somente ao valor inicial do leilão ou lance ofertado, não caracteriza o preço mínimo de venda do bem. O Site **LANCE JÁ**, a seu exclusivo critério, poderá não habilitar o interessado, não precisando dar resposta do motivo da não habilitação.

2.3 A COMITENTE, a LEILOEIRA e a PLATAFORMA LANCE JÁ poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

2.4 Não caberá responsabilidade a COMITENTE, a LEILOEIRA e a PLATAFORMA LANCE JÁ por danos de qualquer natureza (inclusive lucros cessantes, interrupção de negócios e outros prejuízos pecuniários) decorrentes de falhas na transmissão do leilão por questões técnicas e por uso de hardware e software em desacordo com os requisitos do sistema; nem por qualquer perda ou danos no equipamento do usuário causados por falhas de sistema, servidor ou internet; bem como por qualquer vírus eventualmente contraído durante acesso, utilização ou navegação no site ou durante a transferência de dados, arquivos, imagens, textos ou áudios nele contidos.

2.5 Em 01 (um) dia da aprovação da venda, o COMPRADOR deverá apresentar o original e fornecer cópia autenticada dos seguintes documentos:

I) se pessoa física:

- a)** RG e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso;
- b)** Comprovante de residência;
- c)** Certidão de casamento e pacto, se houver;
- d)** Declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo

recibo, caso a VENDEDORA solicite;

- e) Comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro;
- f) Ficha cadastral preenchida e assinada;
- g) Comprovante do recurso para pagamento do imóvel em leilão;

II) se pessoa jurídica:

a) Cópias do Registro Empresarial na Junta Comercial, no caso de empresário individual (ou cédula de identidade em se tratando de pessoa física não empresária); Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedade empresária ou cooperativa; Documento de eleição ou designação dos atuais administradores, tratando-se de sociedade empresária ou cooperativa; Ato constitutivo atualizado e registrado no Registro Cível de Pessoas Jurídicas, tratando-se de sociedade não empresária, acompanhado de prova da diretoria em exercício; Decreto de autorização, tratando-se de sociedade estrangeira em funcionamento, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir; Ato constitutivo da sociedade e última alteração;

b) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) ou, se for o caso, no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF);

c) RG e CPF dos seus representantes legais;

d) IRPF dos sócios e relação de faturamento da empresa – dos últimos 12 meses e assinado pelo contador, caso a VENDEDORA solicite;

- e) Ficha cadastral preenchida e assinada;
- f) Comprovante do recurso para pagamento do imóvel em leilão;
- f) Envio de balanço e DRE dos últimos dois anos.

2.5.1. A VENDEDORA declara que um dos objetivos do seu Sistema de Integridade é conhecer os seus parceiros de negócios. Dessa forma, a VENDEDORA conduz o processo de *Due Diligence* em seus potenciais e atuais parceiros, antes de firmar e/ou renovar contratos ou acordos de negócios. O referido procedimento consiste na análise de informações disponíveis em bancos de dados públicos, e visa a identificação de eventuais riscos associados aos seus Terceiros, sob a ótica de Compliance. Para tanto, o COMPRADOR conhece e concorda, desde já, que a VENDEDORA realizará tal procedimento e a sequência do negócio ficará condicionada ao parecer positivo das Áreas Internas da VENDEDORA, responsáveis

pela homologação e contratações de Terceiros.

2.5.2. A VENDEDORA declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate os crimes de “lavagem de dinheiro” ou ocultação de bens, direitos e valores, especialmente emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), onforme as disposições da seção ‘Integridade na Condução dos Negócios’ deste Edital. Desse modo, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, com informação dos dados bancários, que, obrigatoriamente devem ser de sua titularidade, obrigando-se ainda a informar à VENDEDORA, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

2.5.3. Menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir os Imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

2.5.4. A representação por terceiros deverá ser feita com a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público ou particular, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes especiais para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

2.5.5. A VENDEDORA se reserva no direito de solicitar outros documentos para fins de análise cadastral e concretização da transação.

2.7. Independentemente do valor e forma de pagamento, a venda estará sujeita a análise de crédito e comprometimento de renda, ficando condicionada à aprovação da VENDEDORA.

2.7.1. Após essa análise, ficará facultado à VENDEDORA realizar ou não a venda, sem que sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

2.8. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a inequívoca aceitação pelo COMPRADOR das condições estipuladas neste Edital e em seus Anexos. As demais condições obedecerão ao disposto no Decreto Federal n.º 21.981/32, que regula a atividade de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

3. VISITAÇÃO

3.1. Os lotes/bens poderão ser vistoriados pelos interessados em dias úteis,

durante o horário comercial, mediante agendamento prévio, com antecedência mínima de 1 (um) dia útil, pelo e-mail visitacao@lanceja.com.br. A visitação será permitida exclusivamente aos interessados que possuam **cadastro válido e aprovado** no site www.lanceja.com.br, estejam **devidamente habilitados para participar do leilão e tenham enviado toda a documentação exigida**. As fotografias, descrições e demais informações disponibilizadas no site possuem caráter meramente ilustrativo e informativo, não substituem a vistoria presencial e não constituem garantia quanto às características, condições ou ao estado de conservação dos bens. A ausência de vistoria não poderá ser alegada posteriormente para justificar reclamações, pedidos de abatimento, indenização, desfazimento da venda ou desistência da arrematação.

4. LANÇOS ONLINE

4.1. O envio de lances deverão ser realizados exclusivamente pelo site www.lanceja.com.br, observados o lance inicial e o incremento mínimo estabelecidos para cada lote.

4.2. O proponente vencedor, por meio de lance online, terá prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após recebimento de comunicado expresso acerca da homologação e aprovação da venda pela VENDEDORA, para efetuar o pagamento da a) totalidade do preço ou do sinal do negócio em favor da VENDEDORA, e b) da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda em favor da leiloeira, somente à vista conforme Edital. No caso do não cumprimento de tais obrigações, no prazo estabelecido, estará o proponente sujeito às sanções legais e as previstas neste Edital.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1 Os Imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos na forma condicional, a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, por meio de leilão de modo simultâneo (online e presencial), obedecidas às condições deste Edital, reservando-se sempre à VENDEDORA o direito de liberar ou não os Imóveis pelo maior preço alcançado, conforme o disposto nas “Considerações e Condições Preliminares”.

5.1.1. O recebimento de proposta, pelo maior lance, para a arrematação do imóvel, não vincula a VENDEDORA, que poderá recusá-la a seu exclusivo critério.

5.1.2. Fica reservado à VENDEDORA, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os Imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio da Leiloeira. A VENDEDORA se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este Edital, sem que caiba ao proponente direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

5.1.3. Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros (locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo), a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.

5.2. As vendas e, por conseguinte, a transferência do bem ao arrematante através de Escritura Definitiva de Compra e Venda ficam condicionadas à aprovação da venda propriamente dita e do valor alcançado no pregão por imóvel leilado.

5.3. Os Imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente. Desse modo, os interessados em adquiri-los deverão, previamente à apresentação dos lances, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital e verificar os Imóveis *in loco*, pois não poderão alegar, posteriormente, sob qualquer pretexto, desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e/ou localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser previamente e rigorosamente analisadas pelos interessados.

5.4. Todos os débitos e obrigações relacionadas aos Imóveis, cujo fato gerador seja posterior à transferência da posse direta ou indireta do imóvel ao COMPRADOR, serão de exclusiva responsabilidade deste.

5.5. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e/ou federal, aplicáveis aos Imóveis, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação dos Imóveis, não sendo aplicável nenhum tipo de regularização do imóvel ou responsabilidade à VENDEDORA

5.6. Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital. Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria.

5.6.1. Somente serão recebidos e analisados os lances realizados por

intermédio da leiloeira responsável pela condução do leilão até o dia **10 de setembro de 2026, às 18h**. Lances ou propostas recebidos após esse prazo ou encaminhados por outros meios serão desconsiderados pela VENDEDORA.

5.7. O pagamento deverá ser feito por meio de TED (transferência eletrônica disponível), à VENDEDORA, em conta bancária a ser informada quando da aprovação da venda.

6. CONDIÇÕES E FORMAS DE PAGAMENTOS

6.1. O pagamento poderá ser à vista ou parcelado.

6.2. PAGAMENTO À VISTA: com desconto de 5% (cinco por cento) sobre o maior lance ofertado e aceito pela VENDEDORA;

6.3. PAGAMENTO PARCELADO: O(s) bem(ns) poderá(ão) ser parcelado(s) das seguintes formas:

a) O pagamento parcelado será realizado mediante entrada correspondente a **40% (quarenta por cento)** do valor do maior lance ofertado e aceito pela VENDEDORA, paga no ato, e o saldo remanescente de 60% em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, sem incidência de juros remuneratórios adicionais, mas corrigidas pela variação acumulada do CDI. A primeira parcela vencerá 30 (trinta) dias após o pagamento da entrada, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. A quitação será realizada em favor da WINOA.

b) A adoção dessa modalidade ficará obrigatoriamente condicionada à apresentação de garantia bancária emitida por banco multinacional, não sendo aceita qualquer outra espécie de garantia.

6.4. Os lances acatados de forma parcelada serão avaliados pela VENDEDORA.

6.5. No caso de atraso no pagamento pactuado no momento do arremate, o valor não pago será acrescido de a) será acrescido da variação acumulada do CDI, desde a data de vencimento até o do efetivo pagamento à VENDEDORA, b) multa moratória de 10% (dez por cento) e c) juros de 12% (doze por cento) ao ano.

6.6. Após a apresentação do lance, não será admitido arrependimento ou desistência pelo ARREMATANTE. Caso o lance seja declarado vencedor e posteriormente aprovado pela VENDEDORA, o negócio será considerado definitivo, irrevogável e irretratável, não sendo admitidos pedido de cancelamento, desistência

ou qualquer forma de retratação.

7. COMISSÃO DA LEILOEIRA

7.1. O arrematante, além do pagamento integral do preço ou da entrada, conforme a modalidade escolhida, no ato da arrematação, pagará também à Leiloeira a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do arremate, a título de comissão.

7.2 O pagamento da comissão deverá ser feito por meio de TED, PIX ou transferência Eletrônica em conta bancária indicada pela Leiloeira, somente à vista, no mesmo momento do pagamento a VENDEDORA.

8. RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

8.1. O COMPRADOR é responsável:

I) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, Cetesb, INCRA etc.;

II) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

III) por débitos relativos ao INSS e ISS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

IV) quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal” e eventualmente constar construções não averbadas, cabe ao COMPRADOR concluir a regularização perante o registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

V) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

VI) caberá exclusivamente à COMPRADORA providenciar o cancelamento de eventuais ônus incidentes sobre os imóveis, incluindo hipotecas, inclusive mediante a adoção das medidas judiciais que se fizerem necessárias, assumindo integralmente todos os riscos, custos, despesas, emolumentos e honorários decorrentes desses procedimentos. A VENDEDORA prestará apoio

exclusivamente quanto ao fornecimento dos documentos que sejam de sua responsabilidade e estejam sob sua posse ou disponibilidade.

VII) Na hipótese de existência de ações judiciais relacionadas aos imóveis, à posse, à propriedade, à transferência, às respectivas matrículas ou a quaisquer direitos e obrigações deles decorrentes, a COMPRADORA assumirá integralmente a responsabilidade pelas demandas e adotará todas as providências necessárias para sua substituição no polo passivo, com a consequente exclusão da VENDEDORA. Até o efetivo deferimento judicial da substituição processual, a COMPRADORA responderá por todos os atos, riscos, custos, despesas, honorários e eventuais condenações, mantendo a VENDEDORA integralmente isenta e indene de qualquer responsabilidade ou prejuízo

VIII) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

IX) compradores assumem os riscos, desmembramentos, passivos ambientais e demais entraves de qualquer natureza que, eventualmente, não constem no presente edital em razão de desconhecimento da VENDEDORA.

8.2. É dever do COMPRADOR, às suas expensas, tomar as medidas necessárias para obter os alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, caso necessário(s) para a utilização do imóvel.

8.3. A VENDEDORA não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo, ou por passivos de caráter ambiental, ainda que tenham origem anterior à data da realização do leilão. Se a VENDEDORA, por acaso, for responsabilizada em qualquer esfera (criminal, administrativa e/ou cível) em razão de tais passivos, o COMPRADOR deverá substituir a VENDEDORA no polo passivo dos processos e, se for o caso, indenizar a VENDEDORA de eventuais prejuízos sofridos. Em hipótese alguma, o COMPRADOR poderá reclamar da VENDEDORA a) abatimento no preço, b) cancelamento/rescisão da venda ou c) indenização decorrente de tais questões.

8.4. Os valores de IPTU ou ITR do exercício vigente, na hipótese de terem sido pagos pela VENDEDORA em cota única, serão rateados com o COMPRADOR proporcionalmente ao tempo decorrido, tomando-se como base a data do ingresso do COMPRADOR na posse (direta ou indireta) do imóvel. A parte que cabe ao COMPRADOR deverá ser paga via transferência bancária em conta informada pela VENDEDORA até a data de assinatura instrumento de formalização da venda

8.5. A VENDEDORA é responsável pelo pagamento de todos os tributos, taxas, despesas de condomínio e outras, que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta) do imóvel ao COMPRADOR, desde que não conste da descrição do imóvel que tais despesas, embora anteriores, serão de responsabilidade do COMPRADOR. Com o recebimento da posse, ainda que indireta, do imóvel, o COMPRADOR passa a responder, integral e exclusivamente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, abrangendo a) tributos, taxas, contribuição, contas de água, luz e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, b) manutenção, conservação, segurança e medidas necessárias à eventual imissão ou defesa da posse; e c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel, assim como com obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias.

8.6. Na hipótese de a VENDEDORA incorrer em quaisquer das despesas mencionadas na segunda parte do item anterior, o COMPRADOR deverá efetuar o devido ressarcimento, acrescido de correção monetária pelo IGPM/FGV e juros de mora de 1% ao mês, desde o pagamento da despesa até o efetivo reembolso, além de multa moratória de 10%.

8.7. Declara o COMPRADOR possuir os recursos financeiros necessários para o pagamento do Preço do arremate ou garante que estes serão captados junto ao mercado financeiro e/ou investidores, por meio de operações estruturadas, sendo certo que todos os recursos financeiros **possuirão origem comprovada** observados os termos determinados pela legislação específica aplicável.

9. POSSE DOS IMÓVEIS

9.1 A transmissão da posse do imóvel pela VENDEDORA ao COMPRADOR ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da formalização da venda. Caso o imóvel esteja ocupado pela VENDEDORA, a transmissão da posse ocorrerá após a sua efetiva desocupação, observado, em qualquer hipótese, o prazo máximo previsto nesta cláusula. Para os lotes compostos exclusivamente por bens móveis, prevalecerão os prazos e as condições de retirada previstos no Anexo I.

10. FORMALIZAÇÃO DA VENDA

10.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada de acordo com a situação jurídica de cada bem.

10.1.1 Para o imóvel que possuir matrícula própria, a transferência será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contado da comprovação da quitação integral do preço da arrematação e dos demais encargos previstos neste Edital.

10.1.2 Para o imóvel que não possuir matrícula própria e que seja objeto de ação de usucapião, a VENDEDORA cederá à COMPRADORA, em caráter definitivo, todos os direitos possessórios, processuais e demais direitos relacionados ao bem. A COMPRADORA assumirá integralmente a condução, os riscos, as obrigações, os custos e as despesas do processo, obrigando-se a adotar todas as providências necessárias para a substituição da WINOA no polo passivo da ação e sua consequente exclusão da demanda.

10.1.3 A transferência definitiva da propriedade desse imóvel ocorrerá mediante o reconhecimento judicial da usucapião, após o trânsito em julgado da respectiva decisão e o competente registro imobiliário, cabendo exclusivamente à COMPRADORA adotar e custear todas as providências necessárias. A WINOA não terá qualquer responsabilidade pela continuidade, pelo resultado ou pelo prazo de conclusão da ação, nem estará obrigada a praticar outros atos após a cessão dos direitos, ressalvado o fornecimento de documentos de sua responsabilidade que estejam sob sua posse ou disponibilidade

10.2 Poderá ocorrer, a critério da VENDEDORA, o cancelamento da arrematação, sendo devolvido ao comprador os valores nominais pagos pela aquisição do imóvel.

10.3 O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o COMPRADOR, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação expressa por parte da VENDEDORA.

10.4 Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos Imóveis, tais como (não se limitando a): regularização da matrícula, regularização de área, ITBI - imposto de transmissão de

bens imóveis, escrituras, registros, averbações, certidões, alvarás, taxas, foro e laudêmio, quando for o caso, emolumentos cartorários. A escolha do Tabelião de Notas, responsável pela lavratura das escrituras públicas, caberá exclusivamente à VENDEDORA.

10.5 O ARREMATANTE, quando da concretização da arrematação, terá o prazo de ATÉ 90 (noventa) dias, após a lavratura da escritura de compra e venda, para efetuar as transferências devidas juntos aos órgãos públicos (IPTU, INCRA etc.) e respectivas concessionárias (gás, água, energia, etc.), sob pena de multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor da comitente VENDEDORA.

11 PENALIDADES

11.1. No caso de descumprimento pelo COMPRADOR de qualquer obrigação sanável prevista neste Edital, a VENDEDORA notificará o COMPRADOR, para, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da notificação, cumprir a obrigação e a pagar multa moratória ora estabelecida no valor equivalente a 10% (dez por cento) do preço de arremate, atualizado pela variação do IGPM-FGV.

11.2. Não cumprida a obrigação no prazo supramencionado, a VENDEDORA poderá, a seu critério, considerar o negócio terminado, de tal modo que o COMPRADOR perderá todos os direitos relativos ao imóvel, liberando-o para venda.

11.3. Ocorrendo o não pagamento no prazo devido pelo arrematante, desistência ou arrependimento do lanço ou proposta; não comparecimento do COMPRADOR para assinatura de qualquer dos documentos relativos à venda do imóvel; ou qualquer outra violação considerada insanável; a VENDEDORA poderá desfazer de imediato a venda, independente de notificação ou qualquer formalidade, ficando o imóvel liberado à venda.

11.4. Ocorrendo as hipóteses previstas nas cláusulas 11.2 e 11.3, o COMPRADOR arcará com o pagamento de a) multa à VENDEDORA de 20% (vinte por cento), do valor do arremate, e b) a comissão devida à Leiloeira de 5% (cinco por cento), ambos incidentes sobre o valor do arremate devidamente atualizado pela variação do IGPM/FGV até o efetivo pagamento, que poderá ser cobrado pela via executiva, como dívida líquida, certa e exigível, nos termos do art. 786 do Código de Processo Civil, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes apurados, e das implicações de ordem criminal (art. 171, VI, do Código Penal).

11.5. A diferença será devolvida ao COMPRADOR em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da restituição amigável da posse do imóvel.

11.6. O valor correspondente à comissão da leiloeira não será objeto de restituição.

11.7. Poderá a Leiloeira 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 Federal n.º 21.981/32.

12 INTEGRIDADE NA CONDUÇÃO DOS NEGÓCIOS

12.1. As Partes declaram possuir seus próprios códigos de ética e de conduta e políticas anticorrupção e se comprometem a observar e garantir que seus respectivos colaboradores respeitem tais documentos.

12.2. As Partes, por si, seus sócios, administradores, colaboradores e qualquer terceiro subcontratado por elas, se obrigam a conduzir seus negócios de forma íntegra e em conformidade com a legislação aplicável, em especial, quanto à legislação anticorrupção aplicável, incluindo, mas não se limitando à Lei 12.846/2013, à Lei nº 9.613/98, ao Foreign Corrupt Practices Act – FCPA e ao UK Bribery Act – UKBA. Nesse sentido, sob pena de violar as obrigações assumidas neste instrumento, as Partes se comprometem a: (i) abster-se de praticar atos de corrupção no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, das Partes, em especial não autorizar, prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem de qualquer natureza a agentes públicos ou a pessoas a eles relacionadas ou ainda a quaisquer outras pessoas, empresas e/ou entidades privadas, com o objetivo de obter benefícios indevidos, influenciar ato ou decisão ou direcionar negócios ilicitamente; e (ii) manter mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta, com o objetivo de prevenir atos de corrupção, fraude, lavagem de dinheiro e outras práticas ilícitas.

12.3. Salvo casos de conhecimento público na data da formalização da venda, caso uma Parte tome conhecimento de qualquer violação às obrigações impostas nas cláusulas acima, deverá informar à outra Parte imediatamente, nos termos da legislação aplicável e Contratos vigentes.

12.4. As Partes devem manter os mais elevados padrões de ética durante

todo o processo deste Edital, de contratação e de execução do objeto contratual. Para os propósitos desta cláusula, a VENDEDORA veda as seguintes práticas: **a)** prometer, oferecer, dar ou receber nenhum benefício indevido de/para entidades públicas ou privadas; **b)** qualquer ato, falsificação ou omissão de fatos que, de forma intencional (ou não) induza ou tente induzir a VENDEDORA a erro, com objetivo de obter benefício financeiro ou de qualquer outra ordem, ou com a intenção de evitar o cumprimento de uma obrigação; **c)** a combinação entre duas ou mais partes visando alcançar um objetivo indevido, inclusive influenciar indevidamente as ações de outra parte; **d)** prejudicar ou causar dano, ou ameaçar, prejudicar ou causar dano, direta ou indiretamente, a qualquer parte interessada, para influenciar indevidamente as ações de uma parte; **e)** destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em investigações ou fazer declarações falsas a investigadores, com o objetivo de impedir materialmente a apuração de alegações de práticas corruptas, fraudulentas, coercitivas ou colusivas; e/ou ameaçar, perseguir ou intimidar qualquer parte interessada, para impedi-la de mostrar seu conhecimento sobre assuntos relevantes à investigação ou ao seu prosseguimento.

13 DAS RESPONSABILIDADES, GARANTIAS E DECLARAÇÕES DAS PARTES

13.1. Na celebração deste Contrato, declaram as Partes que estão dispostas a cumprir todas as obrigações ora assumidas de boa-fé e com lealdade, tendo tomado todas as medidas legais, administrativas e regulatórias para tanto, garantindo, ainda, que o cumprimento das obrigações de cada uma delas (i) não viola qualquer disposição contida em seus documentos societários, se o caso; (ii) não viola qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais as Partes possam estar vinculadas, (iii) não viola quaisquer outros acordos com outras pessoas ou entidades, incluindo direitos de exclusividade e (iv) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza de terceiros.

14 DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 O COMITENTE, A LEILOEIRA e a LANCE JÁ poderão introduzir

aditamentos, modificações ou revisões no presente Edital.

14.2 A documentação dos Imóveis estará à disposição dos interessados, no escritório da Leiloeira e no site “www.lanceja.com.br”.

14.3 Os lances ofertados são irrevogáveis. O Usuário/interessado é responsável por todas as ofertas efetuadas em seu nome, sendo certo que os lances não poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

14.4 O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições de alienação, das características dos Imóveis adquiridos, da sua situação jurídica, de eventual ausência de averbação(ões) de benfeitorias existentes junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, sendo de sua responsabilidade a regularização, perante o CRI, ao INSS, Prefeituras e demais órgãos públicos, e de eventuais ônus.

14.5 A posse direta ou indireta dos imóveis será transmitida aos respectivos arrematantes após a quitação integral da comissão da LEILOEIRA e:

a) nas arrematações à vista, após a quitação integral do preço da arrematação; ou

b) nas arrematações mediante pagamento parcelado, após a quitação da entrada, correspondente à primeira prestação do preço da arrematação.

14.6 A Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda do imóvel que possuir matrícula própria será outorgada ao COMPRADOR após a quitação integral do preço da arrematação e desde que a respectiva matrícula esteja devidamente regularizada, com a realização das averbações e dos registros indicados na descrição do lote constante do Anexo I deste Edital.

Para o imóvel que não possuir matrícula própria e que seja objeto de ação de usucapião, não haverá outorga de escritura pública pela VENDEDORA. A aquisição definitiva da propriedade ocorrerá por meio da decisão judicial proferida na respectiva ação, após seu trânsito em julgado e o competente registro imobiliário, cabendo exclusivamente ao COMPRADOR a condução e o custeio de todas as providências necessárias

14.7 O site www.lanceja.com.br poderá cancelar qualquer lance a seu único e exclusivo critério, sempre que não houver possibilidade de autenticar a identidade do interessado no leilão, ou ainda caso o interessado descumpra qualquer regra disposta no Edital, condições de venda e regulamento geral do leilão.

14.8 O(s) proponente(s)/ofertante(s) que solicitar(em) o cancelamento do

lanço efetuado, será(ão) permanentemente impedido(s) de participar(em) de quaisquer outros leilões no site www.lanceja.com.br, além de ficar sujeito às penalidades cabíveis, dispostas no Edital, condições de venda, legislação vigente e regulamento geral do leilão.

14.9 A VENDEDORA e a Leiloeira não se responsabilizam, em hipótese alguma, sob quaisquer circunstâncias, por eventuais prejuízos decorrentes de falhas técnicas, operacionais, falhas de estrutura de comunicação ou de acesso ao sistema do leilão, que impossibilitem ou dificultem a participação do usuário, não garantindo a manutenção constante e ininterrupta dos serviços, estando o sistema sujeito à interferência de fatores externos. Em casos de queda decorrente de problemas no provedor e/ou servidor (es) que impeçam o encerramento do leilão, reservam-se a VENDEDORA e a Leiloeira Oficial a alterar e/ou prorrogar o fechamento mediante comunicado no site “www.lanceja.com.br”.

14.9.1 Nesse caso, nada poderá ser exigido, seja a título que for, tais como perdas e danos, lucros cessantes ou indenização de qualquer natureza, da VENDEDORA, da Leiloeira e do site Lance Já.

14.10 As notas de venda em leilão dos lotes arrematados serão enviadas aos arrematantes somente após a liberação por parte da VENDEDORA.

14.11 Integra o presente Edital, para todos os fins e efeitos de direito, os anexos “I – Descrição dos Imóveis”;

14.12 Eventuais pedidos de esclarecimentos quanto aos bens levados a leilão deverão ser solicitados por escrito, através do e-mail atendimento@lanceja.com.br, bem como dúvidas pertinentes ao edital de leilão através dos telefones 55 (11) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929

14.13 A leiloeira é meramente mandatária da VENDEDORA não se responsabilizando em hipótese alguma pela procedência e evicção dos bens colocados em leilão.

14.14 As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal n.º 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações, que regula as atividades de Leiloeiro Oficial.

14.15 Os casos omissos serão regidos pela legislação brasileira pertinente.

15 DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. O não exercício, pela VENDEDORA, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

15.2 Fica eleito o Foro da Comarca de São José dos Campos/SP, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

Obs.: Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

ANEXO I DESCRIÇÃO DOS LOTES

CONDIÇÃO DE OFERTA DOS LOTES: *Os bens abaixo descritos serão inicialmente ofertados de forma conjunta e integral por meio do LOTE 1. Somente se o LOTE 1 não receber lance igual ou superior ao valor mínimo estabelecido serão abertos, ato contínuo e na sequência do mesmo leilão, os LOTES 2, 3 e 4, para recebimento de lances em separado.*

LOTE 01 – COMPLEXO INDUSTRIAL COMPLETO - Avenida Industrial, nº 500, Jardim Emília, Jacareí/SP.

COMPOSIÇÃO DO LOTE: Matrículas nº 2.301 e nº 40.394, subestação de energia e três pontes rolantes.

LANCE INICIAL: R\$ 19.700.000,00 (dezenove milhões e setecentos mil reais).

Área total de terreno: 72.600,00 m². Área total construída: 8.771,52 m², sendo 2.989,90 m² de áreas construídas aproveitáveis e 5.781,62 m² correspondentes à cobertura da fábrica. Frente aproximada para a Avenida Industrial: 256,50 metros; profundidade equivalente aproximada: 283,04 metros.

Matrículas nº 2.301 e nº 40.394 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí/SP. Inscrições imobiliárias municipais nº 441135335361400000 e nº 441135335375500000.

Descrição das matrículas:

Matrícula nº 2.301 – área de 40.000,00 m²: uma área de terras com 4,00 hectares, equivalente a 40.000,00 m², situada no Bairro do Rio Abaixo, Município e Comarca de Jacareí/SP. Conforme a descrição registral, inicia-se em marco de divisa de rua projetada com a então Intece S.A., seguindo no rumo 13°27' NE por 287,00 metros até marco à beira da valeta; daí deflete à esquerda, no rumo 73°53' NW, por 141,00 metros

até outro marco à beira da valeta, confrontando à direita com a então Fosfanil S.A.; segue no rumo 13°27' NE por 281,00 metros até marco à beira da rua projetada, confrontando à direita com a então Marubeni Brasil S.A.; e acompanha a rua projetada por 141,00 metros, no rumo 74°43' SE, até o marco inicial. A matrícula registra conjunto industrial composto por prédio industrial, laboratório, depósitos, cabine de compressores, escritório, refeitório, vestiário e guarita.

Matrícula nº 40.394 – área de 32.600,00 m²: um terreno urbano com 32.600,00 m², situado no Bairro do Rio Abaixo, com testada para a Avenida Industrial, localizada entre os números 500 e 802. Conforme a descrição registral, inicia-se na divisa da área da matrícula nº 2.301, em marco junto à Avenida Industrial; segue no rumo 13°27' NE por 281,00 metros, dividindo com a área da matrícula nº 2.301, até marco à beira de valeta; deflete à esquerda no rumo 73°53' NW e segue pela valeta, dividindo com a então Fosfanil, por 116,50 metros; deflete à esquerda no rumo 17°17' SW, dividindo com propriedade da então Laporte do Brasil Participações e Representações Ltda., matrícula nº 124, por 277,00 metros até marco à beira da Avenida Industrial; e segue pelo alinhamento da Avenida Industrial, no rumo 77°43' SE, por 116,50 metros até o marco inicial.

As descrições acima são sínteses das matrículas. Para todos os efeitos registraís, prevalecem as certidões integrais e atualizadas emitidas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente.

Situação jurídica e objeto da alienação

Área correspondente à Matrícula nº 2.301: alienação do imóvel regularmente matriculado, compreendendo a propriedade e os respectivos direitos inerentes, observadas as condições previstas no instrumento de venda.

Área correspondente à Matrícula nº 40.394: a área lateral do complexo, caracterizada pela predominância de vegetação, é objeto de ação de usucapião em andamento, na qual a WINOA figura no polo passivo. Neste caso, serão alienados todos os direitos detidos pela VENDEDORA sobre o imóvel, incluindo eventuais direitos possessórios, aquisitivos e litigiosos, não havendo transferência imediata da propriedade plena enquanto não concluída a respectiva regularização.

Observação: O COMPRADOR assumirá integralmente a referida ação de usucapião, obrigando-se a adotar todas as medidas necessárias para substituir a WINOA no polo passivo e promover sua exclusão definitiva do processo. A partir da arrematação, todos os riscos, obrigações, custos, despesas, honorários e eventuais consequências decorrentes da ação serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, que deverá manter a WINOA integralmente isenta e indene de qualquer responsabilidade, prejuízo ou condenação, inclusive durante o período em que a substituição processual ainda não tenha sido formalmente deferida pelo Juízo competente.

Construções, benfeitorias e composição do lote:

O Lote 1 compreende o complexo industrial completo, incluindo o imóvel, suas construções, benfeitorias, instalações, estruturas e todos os bens, máquinas, equipamentos e sistemas de propriedade da WINOA existentes no local na data da imissão na posse, especialmente:

- portaria, com área indicada de 76,90 m²;
- Escritório 1, com área indicada de 618,00 m²;
- Escritório 2, com área indicada de 125,00 m²;
- refeitório, com área indicada de 226,00 m²;
- Galpão 1, com área indicada de 1.501,00 m²;
- Galpão 2, com área indicada de 366,00 m²;
- prédio da subestação, com área indicada de 81,00 m²;
- cobertura da fábrica, com área indicada de 5.781,62 m²;

Subestação de energia

Conjunto completo da subestação industrial de energia, com equipamentos de diversos fabricantes, especialmente ABB e Siemens, originalmente implantada em 1999 e modernizada em 2016, composto por:

- capacidade nominal de 10/12,5 MVA;
- entrada dupla de linha em 88 kV;
- 01 transformador de potência de 10/12,5 MVA – 88/13,8 kV;
- 01 disjuntor de alta tensão SF6 – 145 kV / 3.150 A;

- 03 seccionadoras de alta tensão – 145 kV, motorizadas;
- 06 transformadores de corrente e de potencial de alta tensão;
- 06 para-raios de linha – 92 kV;
- 04 disjuntores de média tensão – 17,5 kV / 1.250 A, extraíveis;
- 05 cubículos independentes de média tensão;
- 01 filtro harmônico Siemens de 4,8 MVAR;
- 01 resistor de aterramento de 7,97 Ω ;
- 01 transformador auxiliar de 30 kVA;
- 07 relés digitais de proteção ABB; e
- 01 banco de baterias de 120 Vcc.

Três pontes rolantes:

Ponte Rolante 1

- Marca: Koch.
- Capacidade: 5 toneladas.
- Tipo: cabinada.
- Vão: 12 metros.
- Percurso: 120 metros.
- Ano de fabricação: 2016.

Ponte Rolante 2

- Marca: Koch.
- Capacidade: 15 toneladas.
- Tipo: cabinada.
- Vão: 12 metros.
- Percurso: 120 metros.
- Ano de fabricação: 2016.

Ponte Rolante 3

- Marca: Koch.
- Capacidade: 15 toneladas.
- Tipo: cabinada, com controle remoto.
- Vão: 12 metros.
- Percurso: 120 metros.
- Ano de fabricação: 2016.

Condição de posse

A transmissão e a imissão do COMPRADOR na posse do Lote 1 ocorrerão no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da formalização da venda, observadas as condições de pagamento, garantia e demais obrigações previstas no instrumento aplicável.

LOTE 2 – IMÓVEIS (MATRÍCULAS Nº 2.301 E Nº 40.394) - Endereço: Avenida Industrial, nº 500, Jardim Emília, Jacareí/SP.

COMPOSIÇÃO DO LOTE: Matrículas nº 2.301 e nº 40.394

LANCE INICIAL: R\$ 14.900.000,00 (quatorze milhões e novecentos mil reais).

Localização e identificação imobiliária

Área total de terreno: 72.600,00 m². · Área total construída: 8.771,52 m², sendo 2.989,90 m² de áreas construídas aproveitáveis e 5.781,62 m² correspondentes à cobertura da fábrica. · Matrículas nº 2.301 e nº 40.394 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí/SP. Inscrições imobiliárias municipais nº 441135335361400000 e nº 441135335375500000.

Descrição das matrículas:

Matrícula nº 2.301 – área de 40.000,00 m²: uma área de terras com 4,00 hectares, equivalente a 40.000,00 m², situada no Bairro do Rio Abaixo, Município e Comarca de Jacareí/SP. Conforme a descrição registral, inicia-se em marco de divisa de rua projetada com a então Intece S.A., seguindo no rumo 13°27' NE por 287,00 metros até marco à beira da valeta; daí deflete à esquerda, no rumo 73°53' NW, por 141,00 metros até outro marco à beira da valeta, confrontando à direita com a então Fosfanil S.A.; segue no rumo 13°27' NE por 281,00 metros até marco à beira da rua projetada, confrontando à direita com a então Marubeni Brasil S.A.; e acompanha a rua projetada por 141,00 metros, no rumo 74°43' SE, até o marco inicial. A matrícula registra conjunto industrial composto por prédio industrial, laboratório, depósitos, cabine de compressores, escritório, refeitório, vestiário e guarita.

Matrícula nº 40.394 – área de 32.600,00 m²: um terreno urbano com 32.600,00 m², situado no Bairro do Rio Abaixo, com testada para a Avenida Industrial, localizada entre os números 500 e 802. Conforme a descrição registral, inicia-se na divisa da área da matrícula nº 2.301, em marco junto à Avenida Industrial; segue no rumo 13°27' NE por 281,00 metros, dividindo com a área da matrícula nº 2.301, até marco à beira de valeta; deflete à esquerda no rumo 73°53' NW e segue pela valeta, dividindo com a então Fosfanil, por 116,50 metros; deflete à esquerda no rumo 17°17' SW, dividindo com propriedade da então Laporte do Brasil Participações e Representações Ltda., matrícula nº 124, por 277,00 metros até marco à beira da Avenida Industrial; e segue pelo alinhamento da Avenida Industrial, no rumo 77°43' SE, por 116,50 metros até o marco inicial.

As descrições acima são sínteses das matrículas. Para todos os efeitos registrais, prevalecem as certidões integrais e atualizadas emitidas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente.

Situação jurídica e objeto da alienação

Área correspondente à Matrícula nº 2.301: alienação do imóvel regularmente matriculado, compreendendo a propriedade e os respectivos direitos inerentes, observadas as condições previstas no instrumento de venda.

Área correspondente à Matrícula nº 40.394: a área lateral do complexo, caracterizada pela predominância de vegetação, é objeto de ação de usucapião em andamento, na qual a WINOA figura no polo passivo. Neste caso, serão alienados todos os direitos detidos pela VENDEDORA sobre o imóvel, incluindo eventuais direitos possessórios, aquisitivos e litigiosos, não havendo transferência imediata da propriedade plena enquanto não concluída a respectiva regularização.

Observação: O COMPRADOR assumirá integralmente a referida ação de usucapião, obrigando-se a adotar todas as medidas necessárias para substituir a WINOA no polo passivo e promover sua exclusão definitiva do processo. A partir da arrematação, todos os riscos, obrigações, custos, despesas, honorários e eventuais consequências decorrentes da ação serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, que deverá manter a WINOA integralmente isenta e indene de

qualquer responsabilidade, prejuízo ou condenação, inclusive durante o período em que a substituição processual ainda não tenha sido formalmente deferida pelo Juízo competente.

Composição e exclusões

O Lote 2 compreende exclusivamente os imóveis objeto das Matrículas nº 2.301 e nº 40.394, com suas construções, benfeitorias, instalações e estruturas incorporadas, observada a situação jurídica específica de cada matrícula.

Não integram o Lote 2 as máquinas, os equipamentos e os sistemas móveis existentes no local, inclusive a subestação de energia e as três pontes rolantes.

LOTE 3 – SUBESTAÇÃO DE ENERGIA ABB

COMPOSIÇÃO DO LOTE - conjunto completo da subestação industrial de energia instalada na Avenida Industrial, nº 500, Jardim Emília, Jacareí/SP, com equipamentos de diversos fabricantes, especialmente ABB e Siemens, originalmente implantada em 1999 e modernizada em 2016.

LANCE INICIAL: R\$ 5.750.000,00 (cinco milhões, setecentos e cinquenta mil reais).

Características e componentes

Capacidade nominal de 10/12,5 MVA;

Entrada dupla de linha em 88 kV;

01 transformador de potência de 10/12,5 MVA – 88/13,8 kV;

01 disjuntor de alta tensão SF6 – 145 kV / 3.150 A;

03 seccionadoras de alta tensão – 145 kV, motorizadas;

06 transformadores de corrente e de potencial de alta tensão;

06 para-raios de linha – 92 kV;

04 disjuntores de média tensão – 17,5 kV / 1.250 A, extraíveis;

05 cubículos independentes de média tensão;

01 filtro harmônico Siemens de 4,8 MVA_r;

01 resistor de aterramento de 7,97 Ω ;
01 transformador auxiliar de 30 kVA;
07 relés digitais de proteção ABB; e
01 banco de baterias de 120 Vcc.

Condição da subestação

O último laudo de manutenção, datado de 2025, concluiu que os equipamentos se encontravam em condições de operação e que os ensaios de isolamento, relação de transformação, tempos de manobra e aferição dos relés apresentaram resultados aprovados. Essas informações não dispensam a vistoria pelo interessado, sendo o conjunto vendido no estado físico, técnico e de conservação em que se encontra, sem garantia de desempenho futuro.

Desmobilização e retirada

A desmontagem, desenergização, desmobilização, movimentação, carregamento, transporte e retirada integral da subestação serão realizados pelo COMPRADOR, por sua conta, risco e responsabilidade, mediante profissionais legalmente habilitados e emissão das respectivas ARTs e/ou demais documentos técnicos aplicáveis.

Antes do início dos serviços, o COMPRADOR deverá apresentar plano detalhado de desmobilização e retirada, incluindo metodologia, cronograma, equipamentos, equipe técnica, medidas de segurança e destinação dos resíduos, o qual deverá ser previamente aprovado pela área de Segurança da WINOA.

A execução somente poderá começar após a autorização formal da WINOA e deverá observar as normas de segurança, acesso, meio ambiente e operação aplicáveis ao local.

A retirada integral do lote deverá ser concluída no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contado da formalização da venda e da liberação formal do local pela WINOA para o início dos trabalhos, o que ocorrer por último.

O COMPRADOR reparará integralmente eventuais danos causados durante os serviços.

LOTE 4 – CONJUNTO DE TRÊS PONTES ROLANTES

COMPOSIÇÃO DO LOTE - conjunto indivisível composto pelas três pontes rolantes instaladas no complexo industrial situado na Avenida Industrial, nº 500, Jardim Emília, Jacareí/SP, vendidas conjuntamente e no estado em que se encontram.

LANCE INICIAL: R\$ 362.600,00 (trezentos e sessenta e dois mil e seiscentos reais).

Ponte Rolante 1

Marca: Koch.

Capacidade: 5 toneladas.

Tipo: cabinada.

Vão: 12 metros.

Percurso: 120 metros.

Ano de fabricação: 2016.

Ponte Rolante 2

Marca: Koch.

Capacidade: 15 toneladas.

Tipo: cabinada.

Vão: 12 metros.

Percurso: 120 metros.

Ano de fabricação: 2016.

Ponte Rolante 3

Marca: Koch.

Capacidade: 15 toneladas.

Tipo: cabinada, com controle remoto.

Vão: 12 metros.

Percurso: 120 metros.

Ano de fabricação: 2016.

Ponte Rolante 3

Marca: Koch.

Capacidade: 15 toneladas.

Tipo: cabinada, com controle remoto.

Vão: 12 metros.

Percurso: 120 metros.

Ano de fabricação: 2016.

Desmontagem e retirada

A desmontagem, movimentação, carregamento, transporte e retirada das três pontes rolantes serão realizados pelo COMPRADOR, por sua conta, risco e responsabilidade, mediante profissionais legalmente habilitados e emissão das respectivas ARTs e/ou demais documentos técnicos aplicáveis.

Antes do início dos serviços, o COMPRADOR deverá apresentar plano detalhado de desmontagem e retirada, incluindo metodologia, cronograma, equipamentos de içamento, equipe técnica e medidas de segurança, o qual deverá ser previamente aprovado pela área de Segurança da WINOA.

A execução somente poderá começar após a autorização formal da WINOA e deverá observar todas as normas de segurança, acesso e operação aplicáveis ao local.

A retirada integral das três pontes rolantes deverá ser concluída no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado da formalização da venda e da liberação formal do local pela WINOA para o início dos trabalhos, o que ocorrer por último.

O COMPRADOR reparará integralmente eventuais danos causados durante os serviços.

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AOS LOTES

Os bens serão vendidos em caráter ad corpus e no estado físico, técnico,

documental e de conservação em que se encontram.

- As descrições, capacidades, metragens e especificações técnicas possuem carácter informativo, devendo os interessados realizar vistoria prévia e suas próprias verificações.
- A aquisição do Lote 3 ou do Lote 4 não compreende o terreno, as edificações ou qualquer direito de posse sobre o imóvel, assegurando-se ao COMPRADOR apenas o acesso necessário à execução da retirada, nos dias, horários e condições previamente autorizados pela WINOA.
- A desmobilização e a retirada deverão preservar as estruturas e instalações não integrantes do respectivo lote.
- O não cumprimento dos prazos e das condições de retirada sujeitará o COMPRADOR às penalidades previstas no instrumento de venda e nas demais regras aplicáveis.