



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO
FORO DE JOSÉ BONIFÁCIO
1ª VARA

Av. Monsenhor Ângelo Angioni, nº 1000, ., Centro - CEP 15200-000,
 Fone: (17) 3245-4122, José Bonifacio-SP - E-mail: josebonif1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0001179-51.2005.8.26.0306**
 Classe: Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência**
 Requerente: **Sofruta Industria Alimentícia Limitada**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << **Nome da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>**
 Informação indisponível
 >>:

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA FALÊNCIA DA MASSA FALIDA SÓFRUTA INDÚSTRIA ALIMENTÍCIA LTDA., PROCESSO Nº 0001179-51.2005.8.26.0306, DO BEM ARRECADADO E AVALIADO, E DE INTIMAÇÃO DA(S) FALIDA(S) E DE SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, DOS(AS) CÔNJUGES SE CASADOS FOREM, DO MINISTÉRIO PÚBLICO, DO ADMINISTRADOR JUDICIAL DR. LUIZ AUGUSTO WINTHER REBELLO JUNIOR, DO “STALKING HORSE”: 2G EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, DAS FAZENDAS NACIONAL, ESTADUAL E MUNICIPAL NAS PESSOAS DE SEUS PROCURADORES, DOS CREDORES HABILITADOS, EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM, AGENTE(S) FINANCEIRO(S) SE HOVER, ADVOGADOS(AS) E DEMAIS INTERESSADOS.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara, do Foro de José Bonifácio, Estado de São Paulo, Dr(a). Kerla Karen Ramalho de Castilho Magrini, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos nº 0001179-51.2005.8.26.0306, da FALÊNCIA DE SÓFRUTA INDÚSTRIA ALIMENTÍCIA LTDA., CNPJ sob nº 50.856.228/0003-18 e que foi designada a venda do bem imóvel arrecadado nos autos às fls. 13.469/13.470, descrito no Laudo de Avaliação às fls. 13.471/13.514, devidamente homologado às fl. 13.539, e que foi apresentada proposta de aquisição do bem abaixo descrito, através de alienação judicial, sendo os lances captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras aplicáveis de Direito Privado, em especial da Lei 11.101/2005 (ou “LRF”), com as alterações introduzidas pela Lei 14.112/2020, e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (CPC) e, Normas da Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior de Magistratura do TJ/SP e Resolução nº 236/16 do Conselho Nacional de Justiça.

DO LEILÃO - A alienação na MODALIDADE “STALKING HORSE”, ocorrerá de forma online exclusivamente pelo website www.lanceja.com.br, em 3 (três) etapas, 1ª, 2ª e 3ª chamadas.

A 1ª CHAMADA inicia-se no dia 2 de outubro de 2026, a partir das 14h00, para a recepção de lances online, encerrando-se no dia 02/10/2026 às 14h30, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor de 100% (cem por cento) da avaliação homologada e atualizada. Não havendo licitantes nesta etapa, seguirá sem interrupção o leilão já com início da 2ª chamada;

A 2ª CHAMADA inicia-se no próprio dia 02/10/2026 às 14h31min, para recepção de lances online, encerrando-se no dia 02/10/2026, às 15h00, admitindo-se lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação homologada e atualizada. Ainda não havendo licitantes nesta etapa, seguirá sem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO
FORO DE JOSÉ BONIFÁCIO
1ª VARA

Av. Monsenhor Ângelo Angioni, nº 1000, ., Centro - CEP 15200-000,
 Fone: (17) 3245-4122, José Bonifacio-SP - E-mail: josebonif1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

interrupção o leilão já com início da 3ª chamada;

A 3ª CHAMADA inicia-se a partir das 15h01min, do próprio dia 02/10/2026, ENCERRANDO-SE NO DIA 2 de outubro de 2026, às 15h30, admitindo-se lances a partir do preço base estabelecido na proposta vinculante do “Stalking Horse”, deferida pelo MM. Juízo, equivalente a R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), em abril de 2026.

ATENÇÃO: Todos os horários estipulados neste Edital referem-se ao horário oficial de Brasília-DF.

DA CONDUÇÃO DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial e Rural, nomeada nos autos, CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES, inscrita na JUCESP sob nº 661, auxiliar da Justiça, com status ativo perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Tel.: (11) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929, e-mail: juridico@lanceja.com.br.

DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos), cadastro de pessoa física (CPF), comprovante de estado civil, comprovante de residência em nome do interessado; (b) Pessoa Jurídica: Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”, cópia ou original do RG e CPF do(s) sócio(s) que possui(m) poderes e do representante; (c) Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital;

(II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (a) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários e solicitar habilitação para o referido leilão, com antecedência a etapa da hasta pública que pretenda participar, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (b) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital, assim como pelos lances realizados com seu login e senha, respondendo civil e criminalmente pela veracidade das informações e documentos apresentados, com a observância das condições contidas no edital de leilão;

(III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhada ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar e/ou pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

O cadastramento implicará na aceitação da integralidade das condições dispostas no Edital de Leilão e das regras contidas no site www.lanceja.com.br, bem como não poderá alegar desconhecimento do real estado e das condições do bem levado a leilão;

DAS CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES: (I) O “bem imóvel” será alienado “AD CORPUS”, no estado em que se encontra; (II) Os interessados terão o ônus de examinar, antes da realização da hasta, o referido bem apreçoado e inteirar-se de suas condições e documentação, não se admitindo nenhuma reclamação posterior; (III) O proponente/Arrematante declara que: (a) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter “Ad Corpus” e no estado e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO
FORO DE JOSÉ BONIFÁCIO
1ª VARA

Av. Monsenhor Ângelo Angioni, nº 1000, ., Centro - CEP 15200-000,
 Fone: (17) 3245-4122, José Bonifacio-SP - E-mail: josebonif1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

condições em que se encontra, objeto da arrematação; (b) que o Proponente assume a obrigação de proceder as diligências, autorizações, licenças, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição do “bem”, antecipadamente ao leilão, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação; (c) assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; (d) As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns; (e) que o(s) Lance(s) realizado(s) no contexto da Hasta objeto deste Edital tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao Proponente sendo responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sem direito a posterior reclamação, não podendo anular e/ou cancelar o(s) lanço(s) em nenhuma hipótese, ficando sujeito à aplicação de penalidades cabíveis; (IV) (a) As despesas com transferência do domínio/propriedade (ITBI/ registro no RGI), Imposto Territorial Rural/Urbano ou outros impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o(s) imóvel(s) com fato gerador a partir da data da arrematação, são de responsabilidade do(s) arrematante(s); (b) Ficará por conta exclusiva do Arrematante quaisquer regularizações de área, matrícula, pesquisa e regularização de delimitação de área, apuração de área defasada quando o caso, pedido para as baixas devidas junto ao MM. Juízo, entre outras que se façam necessárias para a regularização e transferência do imóvel objeto deste leilão.

DO BEM: SERÁ LEVADO A LEILÃO O BEM IMÓVEL ABAIXO RELACIONADO, LOCALIZADO NA CIDADE DE JOSÉ BONIFÁCIO - SÃO PAULO, a saber: LOTE ÚNICO – 01 (UM) IMÓVEL URBANO, SITUADO NA RUA 28 DE DEZEMBRO, Nº 505, CENTRO, MUNICÍPIO DE JOSÉ BONIFÁCIO, ESTADO DE SÃO PAULO, POSSUINDO ÁREA TOTAL DE TERRENO DE 6.097,80 M², PERTECENTE A MATRÍCULA Nº 8.779 REGISTRADA NO 1º Cartório de Registro de Imóveis DE JOSÉ BONIFÁCIO/SP, conforme transcrição a seguir descrita:
IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, contendo dois (02) prédio industriais e suas dependências, dois (02) prédios administrativos e suas dependências e uma (01) balança industrial, construídos de tijolos, concretos, cobertura de alumínio e telhas, sob nº 505, da Rua 28 de Dezembro, dentro das seguintes metragens e confrontações: Inicia-se no vértice 1, situado no cruzamento da Rua 28 de Dezembro com a Avenida Pedro de Toledo, daí segue sessenta e dois metros e sessenta centímetros (62,60), confrontando-se com a Avenida Pedro de Toledo até o V.2, daí deflete 90º à esquerda e segue trinta e um metros e vinte e cinco centímetros (31,25) até o V.3, daí deflete 90º à direita e segue vinte e cinco metros e quarenta centímetros (25,40) até o V.4, do V.2 ao V.4 confronta-se com um imóvel da Transportadora Sófruta Ltda., do V.4 deflete 90º à esquerda e segue cinquenta e seis metros e setenta e cinco centímetros (56,75) até o V.5, confrontando-se com a Rua 7 de Setembro, daí deflete 90º à esquerda e segue quinze metros (15,00) até o V.6, confrontando-se com a Avenida Campos Salles, daí deflete à esquerda e segue vinte e dois metros (22,00) até o V.7, confrontando-se com outro imóvel da Sófruta Indústria Alimentícia Ltda., daí deflete 90º à direita e segue vinte e nove metros (29,00) até o V.8, confrontando-se com imóvel da Sófruta Indústria Alimentícia Ltda., e Elza Orsi, daí deflete 90º à direita e segue vinte e dois metros (22,00) até o V.9 confrontando se com Elza Orsi, daí deflete 90º à esquerda e segue quarenta e quatro metros (44,00) até o V.10 confrontando-se com a Avenida Campos Salles, daí deflete 90º à esquerda e segue trinta e tres metros (33,00) até o V.11 confrontando-se com a Rua 28 de Dezembro, daí deflete 90º à esquerda e segue dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25) até o V.12, daí deflete 90º à direita e segue quatro metros e cinquenta centímetros (4,50) até o V.13, daí deflete 90º à direita e segue dois metros e sessenta e cinco centímetros (2,65) até o V.14, daí deflete 90º à esquerda e segue sete metros e setenta centímetros (7,70) até o V.15, daí deflete 90º à direita e segue dezesseis metros e sessenta centímetros (16,60) até o V.16, do V.11 ao V.16 confronta-se com outro imóvel da Transportadora Sófruta Ltda., daí deflete 90º a esquerda e segue quarenta e dois metros e oitenta centímetros (42,80) até o V.1, vértice inicial da descrição planimétrica, confrontando-se com a Rua 28 de Dezembro, perfazendo uma área total de 6.097,80 metros quadrados, constituído de partes das datas nºs. 74, 75, 107, 108, 109, 73, 72 e 106, do quarteirão nº 12. **PROPRIETÁRIA: SOFRUTA INDÚSTRIA ALIMENTÍCIA LIMITADA, inscrita no CGC.MF sob nº**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO
FORO DE JOSÉ BONIFÁCIO
1ª VARA

Av. Monsenhor Ângelo Angioni, nº 1000, ., Centro - CEP 15200-000,
 Fone: (17) 3245-4122, José Bonifacio-SP - E-mail: josebonif1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

50.856.228/0001-56. REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 2.568 e matrículas nos. 1.382, 2.567, 5.785, 8.347, deste cartório. Ônus/Observações: AV. 1 – Para constar que imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado sob nº.01.04.025.0335.001-00; AV. 2 – Para constar que o número correto do CNPJ/MF da SÓFRUTA INDÚSTRIA ALIMENTÍCIA LIMITADA é 01.626.218/0001-19; R. 3 – Para constar que, pela escritura do 27º Cartório de Notas da cidade de São Paulo Capital, Livro 1.511, fls. 139/141, a proprietária vendeu o imóvel objeto dessa matrícula a ESCLIMONT PARTICIPAÇÕES S/C LTDA – CNPJ sob nº 00.177.361/000108; AV. 8 – ARRECADAÇÃO - Para constar que o imóvel da presente matrícula foi arrecadado em favor da Massa Falida DE SÓFRUTA INDÚSTRIA ALIMENTÍCIA LTDA, de ordem do MMº. Juízo da 1ª VARA JUDICIAL DO FORO E DA COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO/SP, nos autos nº. 0001179-51.2005.8.26.0306; AV. 11 – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo da Indisponibilidade nº 202203.2110.01385605-IA-021, Processo nº 10677725620208260100, Emissor da Ordem: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – SP, 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais em que figura como proprietário SESTRI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI, CNPJ: 05.448.607/0001-52. Inscrição Municipal: 01.04.025.0335.001. AV. 12 – Para constar o CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE averbada na Av. 11. Observações constantes no Laudo de Avaliação de fls. 13.471/13.514, homologado à fl. 13.539: a) Relata o avaliador que o imóvel avaliado possui perfil misto, situado na Rua 28 de Dezembro, nº 505, perímetro urbano do Município de José Bonifácio, Região Central, localizado na quadra formada pela Rua 28 de Dezembro, Rua Sete de Setembro, Avenida Pedro de Toledo e Avenida Campos Salles; b) Relata também que as edificações constantes no imóvel estão em estado de ruína, não agregando valor ao imóvel. c) Ressalta o avaliador que, no momento da vistoria, o IMÓVEL AVALIADO ESTAVA DESOCUPADO E SEM UTILIZAÇÃO, possuindo construções em estágio avançado de depreciação, ruína; d) Relata que o imóvel avaliado possui inscrição municipal sob nº 01.04.025.0335.001; e) O imóvel avaliado possui topografia plana e em nível com os alinhamentos da Rua 28 de Dezembro, Rua Sete de Setembro, Avenida Pedro de Toledo e Avenida Campos Salles; f) A região onde se localiza o imóvel avaliado possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas consolidadas, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica; g) De acordo com a Lei Municipal Complementar nº 006 de 28/11/2007, que institui o Plano Diretor do Município de José Bonifácio, atualmente o imóvel avaliado situa-se em Zona Urbana, sendo a Avenida Luiz Pereira de Lima com perfil de ocupação predominantemente residencial e classificada como Corredor Comercial Diversificado, que permite usos residenciais e comerciais, desde que atendam as posturas municipais; h) Observa o avaliador que o uso industrial e logístico que outrora se verificava no imóvel avaliado não se adequa ao entorno e realidade do atual mercado imobiliário, assim sendo, pontuou que o terreno do imóvel avaliado deve seguir o uso habitacional ou comercial, que possuem um perfil compatível com o entorno. OBSERVAÇÕES: 1) Conforme manifestação do Administrador Judicial às fls. 13.464/13.468, o imóvel objeto do leilão foi inicialmente excluído do acervo falimentar por força de acórdão nos Embargos de Terceiros nº 0004750-88.2009.8.26.0306, sendo determinada a desconstituição da arrecadação. No entanto, decisão superveniente na Ação Declaratória nº 0065797-41.2005.8.26.0100 restabeleceu a titularidade do bem à massa falida, legitimando sua alienação no presente leilão. 2) Consta nos autos, à fl. 13.539, decisão com força de ofício, determinando que o 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de José Bonifácio/SP proceda a averbação na matrícula nº 8.779, referente à arrecadação do imóvel pela Massa Falida de Sófruta Indústria Alimentícia Ltda.; 3) Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras a que se refere o imóvel por conta do arrematante; 4) Imóvel vendido “Ad Corpus” e no estado e condições em que se encontra. Avaliação de R\$ 4.653.962,92 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta e três mil, novecentos e sessenta e dois reais e noventa e dois centavos) maio/2025. AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 4.910.475,31 (quatro milhões, novecentos e dez mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e trinta e um centavos), em agosto/2026, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- DA VISITAÇÃO: (I) Os interessados terão o ônus de examinar, antes da realização da Hasta, o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO
FORO DE JOSÉ BONIFÁCIO
1ª VARA

Av. Monsenhor Ângelo Angioni, nº 1000, ., Centro - CEP 15200-000,
 Fone: (17) 3245-4122, José Bonifacio-SP - E-mail: josebonif1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

referido bem imóvel apregoado e inteirar-se de suas condições, não se admitindo nenhuma reclamação posterior;

(II) A visita ocorrerá mediante agendamento diretamente com a Leiloeira e seus prepostos. Deverá ser enviada mensagem para o e-mail: visitacao@lanceja.com.br, discriminando no assunto “VISITAÇÃO SÓFRUTA”.

Os pedidos de agendamento deverão ser feitos até 3 (três) dias úteis anteriores à data de encerramento do certame. O interessado deverá encaminhar, junto à solicitação de visita, fotos do seu documento de identificação e de uma “selfie”, ocasião em que será verificado se o cadastro no site e a habilitação para o certame estão devidamente concluídos, não sendo liberada a visita fora dessas condições.

(III) Somente após estes procedimentos será liberada a visita. No local da visita será exigida a identificação do interessado agendado.

- PROPOSTA CONDUTORA - A proposta condutora ofertada no valor de R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), em abril/2026 e com a seguinte condição de pagamento: entrada e primeira parcela de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e o restante em 30 (trinta) parcelas iguais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), pela empresa 2G

EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA servirá como preço e condição mínimas para a venda na hasta pública em 3ª chamada, devidamente confirmado pelo Stalking Horse.

A proposta do “Stalking Horse” foi apresentada como manifestação de interesse na aquisição do referido imóvel, por meio da petição de fls. 13.886/13.890, da manifestação do Administrador Judicial de fls. 13.966/13.968, homologada/autorizada pelo MM. Juízo, conforme r. Decisão de fls. 13.974/13.976, dando-se nas seguintes condições transcritas a seguir: (I) (a) O valor da aquisição de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), em abril/2026, com entrada e primeira parcela de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e o saldo em 30 (trinta) parcelas iguais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). (b) Sem ônus ao licitante/proponente, inexistindo sucessão do adquirente nas obrigações da recuperanda, conforme o art. 60, parágrafo único, e o art. 141, II, da referida Lei, inclusive quanto a responsabilidades ambientais, regulatórias, administrativas, penais, tributárias e trabalhistas (c) expedição da Carta de Alienação, com o cancelamento das constrições e averbações existentes, nos termos do art. 320-G do Provimento nº 188/2024 do CNJ, cabendo ao interessado arcar com os emolumentos devidos, valendo a homologação da proposta nos termos apresentados como ofício para retirada de toda e qualquer constrição averbada na matrícula. (II) O pagamento da entrada e da comissão da leiloeira se iniciará se for consagrado vencedor da hasta pública, de forma imediata, em até 01 (um) dia útil contado da notificação do Proponente/licitante para pagamento, podendo a referida notificação ser realizada por meio eletrônico (e-mail). (III) A comissão da Leiloeira será no importe de 5% (cinco por cento) do valor da alienação à vista, pagamento este que será de responsabilidade do proponente e/ou do vencedor, através de transação bancária em favor da conta de titularidade da leiloeira, a ser informada no momento oportuno;

- DEMAIS OBSERVAÇÕES SOBRE O PROCEDIMENTO DA ALIENAÇÃO NA MODALIDADE STALKING HORSE: (I) A proposta ofertada pelo Stalking Horse está validada como o primeiro lance efetivado na 3ª chamada da Hasta Pública/Stalking Horse, sendo inserida no site como lance mínimo válido para o certame; (II) Será publicado o edital anexo, a fim de que, após tomarem conhecimento da proposta condutora apresentada pelo Stalking Horse, eventuais interessados possam apresentar ofertas superiores, a contar da publicação do Edital, mediante lances no website da Leiloeira até a data e horário de encerramento de cada chamada; (III) Havendo proposta tempestiva superior àquela ofertada pelo Stalking Horse, em 1ª, 2ª e 3ª chamadas, o proponente condutor terá o prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contados do encerramento do certame, para manifestar seu interesse em cobrir integralmente o valor e as condições apresentadas pelo terceiro interessado (desde que a proposta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO
FORO DE JOSÉ BONIFÁCIO
1ª VARA

Av. Monsenhor Ângelo Angioni, nº 1000, ., Centro - CEP 15200-000,
 Fone: (17) 3245-4122, José Bonifacio-SP - E-mail: josebonif1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

superior tenha sido apresentada dentro do prazo previsto no item II) e efetuar o pagamento, inclusive da comissão da leiloeira. Caso exerça tal prerrogativa, será declarado vencedor do leilão; (IV) Não sendo apresentada proposta superior no prazo fixado no Item II, a proposta condutora apresentada pelo “Stalking Horse” será automaticamente considerada vencedora, com o encerramento do procedimento, ficando o proponente vinculado à alienação do bem, ao pagamento da comissão da leiloeira e ao cumprimento integral das condições previstas no edital.

DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO E COMISSÃO

Pagamento da Arrematação:

- Modalidade: À vista e a prazo;
- Prazo: O arrematante deverá efetuar o pagamento à vista, ou sinal de pagamento (no caso de parcelamento) em até 01 (um) dia útil subsequente contado do encerramento do prazo do proponente condutor se manifestar;
- Forma: Através do recolhimento do depósito judicial da arrematação.

CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO A PRAZO (PARCELAMENTO)

Para os interessados em adquirir os bens por meio de parcelamento, é fundamental observar os seguintes pontos:

- Habilitação Prévia: É obrigatório que o interessado esteja previamente e devidamente cadastrado e habilitado no website oficial www.lanceja.com.br.
- Proposta de Parcelamento:
- A proposta de parcelamento do bem deve ser apresentada por escrito diretamente no website: www.lanceja.com.br, anteriormente ao encerramento da etapa do leilão em que pretenda participar.
- A proposta deverá estar em conformidade com o Art. 895, incisos I e II, e parágrafos 1º, 2º, 4º e 6º do Código de Processo Civil (CPC), além dos demais requisitos do artigo. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, com o restante parcelado em até 30 (trinta) meses.
- Condições de Garantia e Correção: O próprio imóvel permanecerá como garantia do parcelamento. A correção monetária incidirá pela Tabela Prática do TJ/SP.
- Consequência da Ausência de Proposta: Caso não haja manifestação no website sobre o interesse de parcelamento antecipadamente ao encerramento do leilão, a arrematação será considerada, para todos os efeitos, como pagamento à vista.
- Multa por Atraso: Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º do CPC).
- Prazo para Pagamento do Sinal/Entrada: O arrematante terá o prazo de até 01 (um) dia útil subsequente ao encerramento do prazo para o proponente condutor se manifestar, para efetuar o pagamento do sinal ou da entrada referente à arrematação.
- Obrigação de Lançar Online: O envio da proposta de parcelamento não isenta o proponente da obrigação de efetuar seus lances online, na modalidade parcelada, pelo website durante o leilão.

Comissão da Leiloeira:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO
FORO DE JOSÉ BONIFÁCIO
1ª VARA

Av. Monsenhor Ângelo Angioni, nº 1000, ., Centro - CEP 15200-000,
 Fone: (17) 3245-4122, José Bonifacio-SP - E-mail: josebonif1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

- Valor: 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação do bem, conforme Art. 7º da Resolução nº 236/2016 do CNJ;
- Prazo: O pagamento deve ser feito à vista, em até 01 (um) dia útil subsequente contado do encerramento do prazo do proponente condutor se manifestar;
- Forma: Depósito direto em conta corrente a ser indicada pela leiloeira por e-mail.
- Não Inclusão: A comissão não está incluída no valor do lance;
- Não Devolução: A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, ainda que o arrematante manifeste arrependimento ou desistência do lote. Além disso, desde já autoriza o arrematante à emissão contra si de boleto, com a cobrança exclusiva da comissão da leiloeira, que estará sujeita a protesto em caso de não pagamento;
- Exceção: Se a arrematação for desfeita por determinação judicial e por razões alheias à vontade do arrematante, podem ser deduzidas despesas incorridas.

INADIMPLÊNCIA DO ARREMATANTE

- Se o arrematante vencedor ou o “Stalking Horse” não efetuarem o pagamento no prazo determinado, o segundo colocado na disputa do leilão será convocado para a formalização da arrematação, e assim sucessivamente.
- Neste caso, o arrematante inadimplente estará sujeito às penalidades estipuladas neste Edital, sem prejuízo das sanções previstas na Legislação em vigor.
- - DAS IMPUGNAÇÕES/PENALIDADES: (I) Nos termos do Art. 143, “caput” da LRF, ficam cientes os interessados de que poderão ser apresentadas impugnações por quaisquer credores, pela(s) Falida(s), pelo Ministério Público e/ou terceiros no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, hipótese em que os autos serão conclusos à juíza, que, no prazo fixado neste artigo, decidirá sobre as impugnações e, julgando-as improcedentes, ordenará a entrega do bem ao arrematante, respeitadas as condições estabelecidas neste edital; (II) Nos termos do Art. 143, §§ 1º, 2º, 3º e 4º da LRF, as impugnações baseadas no valor de venda do bem somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiros para a aquisição do bem, respeitados os termos do edital, por valor presente superior ao valor de venda, e de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido. A proposta é homologada pelo MM. O Juízo, vincula o impugnante ou terceiro ofertante como arrematante, sendo devida a comissão da leiloeira, no importe de 5% (cinco por cento) do valor da proposta homologada. (III) A suscitação infundada de vício na alienação pelo impugnante será considerada ato atentatório à dignidade da justiça e sujeitará o suscitante à reparação dos prejuízos causados. (Art. 143 §§ 1º, 2º, 4º da Lei 11.101/2005, com as introduções da Lei 14.112 de 2020. No caso de acolhimento pelo MM. Juízo da impugnação baseada no valor da venda e, em sendo homologada, será devida a comissão da leiloeira de 5% do valor da arrematação (aprovada pelo MM. Juízo);
- Os bens serão entregues livre de ônus, NÃO HAVENDO SUCESSÃO DO ARREMATANTE NAS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA, inclusive as de natureza tributária, exceto se o arrematante for (I) sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão, observado o disposto no inciso II e § 1º do art. 141 da LRF;
- Os bens imóveis aqui mencionados serão vendidos em caráter “Ad Corpus”, no estado e condições em que se encontram, livres de débitos até a data da arrematação, declarando o(s) arrematante(s) que tem pleno conhecimento de suas condições e instalações, do tombamento, assumindo total



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO
FORO DE JOSÉ BONIFÁCIO
1ª VARA

Av. Monsenhor Ângelo Angioni, nº 1000, ., Centro - CEP 15200-000,
 Fone: (17) 3245-4122, José Bonifacio-SP - E-mail: josebonif1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

responsabilidade, ainda que por eventual divergência descritiva entre o constante no edital de leilão e na matrícula e/ou transcrição do referido bem;

· Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis; os interessados são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo os lances ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, ficando sujeitos à aplicação de penalidade cabível de acordo com a legislação vigente e condições de venda dispostas no site www.lanceja.com.br;

- DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS: (1) O bem imóvel aqui mencionado está de acordo com a transcrição da matrícula, bem como com o citado no Laudo de Avaliação, sendo vendido em caráter “Ad Corpus”, no estado e condição em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. (2) O bem pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante; (3) O licitante/proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição do bem(ns), nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao bem objeto da arrematação; (4) Correrão por conta do proponente vencedor os atos e pagamentos necessários para a expedição da carta de arrematação/alienação, registro do bem imóvel, despesas referente as regularizações de área e de matrícula, e demais regularizações necessárias provenientes da arrematação; (5) Na hipótese do lance vencedor for na modalidade parcelada, caberá ao arrematante a emissão das respectivas guias de depósitos judiciais em continuação ao depósito do sinal, bem como, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, protocolar em juízo o comprovante de pagamento; (6) O NÃO PAGAMENTO DA ALIENAÇÃO/ARREMATACÃO e da comissão da leiloeira no prazo específico estipulado no edital de leilão, independentemente da homologação judicial, será tido como desistência do lance, implicando na perda do direito de compra/arrematação do lote, sendo certo que o bem poderá ser vendido a outros interessados, obedecendo a ordem dos melhores lances ofertados no leilão; (7) O proponente/arrematante remisso fica sujeito as sanções previstas na legislação em vigor (Art. 897, 903, § 6º, do CPC e Art. 358 do C. Penal), sem prejuízo das demais sanções previstas no Edital de leilão, além de (i) multa de 10% (dez por cento) do valor da arrematação em favor dos autos (ii) o valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação referente a Comissão da Leiloeira. A Leiloeira poderá emitir título de crédito para a cobrança e/ou execução de sua comissão (8) O bem será entregue livre de ônus, NÃO HAVENDO SUCESSÃO DO PROPONENTE/ARREMATANTE NAS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA, inclusive as de natureza tributária, exceto se o proponente/arrematante for (I) sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão, observado o disposto no inciso II e § 1º do art. 141 da LRF; (9) A Juíza poderá autorizar os credores mediante aprovação do(s) interessado(s), de forma individual ou coletiva, em razão dos custos e no interesse da massa falida, a adquirir ou adjudicar, de imediato, o bem arrecadado, pelo valor da avaliação, atendida a regra de classificação e preferência entre eles, ouvido o Comitê, se houver (Art. 111 da Lei nº 11.101/2005). Por deliberação tomada nos termos do art. 42 desta Lei, os credores poderão adjudicar o bem alienado na falência ou adquiri-lo por meio de constituição de sociedade, de fundo ou de outro veículo de investimento, com a participação, se necessária, dos atuais sócios do devedor ou de terceiros, ou mediante conversão de dívida em capital, nos termos do Art. 145, da Lei n. 11.101/2005 alterada pela Lei nº 14.112/2020. (10) Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, os interessados são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo os lances ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is) de acordo com a legislação vigente e condições de venda dispostas no site www.lanceja.com.br. (11) O auto de alienação será lavrado após a confirmação dos pagamentos devidos do sinal/entrada da arrematação e da comissão da leiloeira. Assinado o auto de alienação pelo(a) Juiz(a), pela leiloeira e pelo proponente/arrematante, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável. O proponente/arrematante deverá



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO
FORO DE JOSÉ BONIFÁCIO
1ª VARA

Av. Monsenhor Ângelo Angioni, nº 1000, ., Centro - CEP 15200-000,
 Fone: (17) 3245-4122, José Bonifacio-SP - E-mail: josebonif1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

providenciar junto ao MM. Juízo Competente, a carta de arrematação, recolhendo os custos devidos; (12) Não serão aceitos lances ou ofertas por meio de proposta ou petição nos autos do processo da Falência (antes, durante ou após o leilão), ou por qualquer outro modo fora das regras previstas neste Edital; (13) A partir da homologação da alienação, o licitante vencedor/proponente fica responsável pelo bem (14) Todas as regras e condições do referido leilão estão disponíveis no Portal www.lanceja.com.br; (15) Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

Ficam INTIMADOS por este Edital a(s) Falida(s): SÓFRUTA INDÚSTRIA ALIMENTÍCIA LTDA e seus Representantes Legais, Cônjuges se Casados(as) forem, Ministério Público, o ADMINISTRADOR JUDICIAL DR. LUIZ AUGUSTO WINTHER REBELLO JÚNIOR, o “STALKING HORSE”: 2G EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Fazendas Nacional, Estadual e Municipal, nas pessoas de seus procuradores, os credores habilitados, eventuais ocupantes e/ou possuidores do bem, advogados(as) e demais interessados na forma da lei, na hipótese de não serem localizados para intimação pessoal/eletrônica. E para que produza os efeitos legais e jurídicos de direito e chegue ao conhecimento de todos, o presente edital será publicado na forma da lei e no portal eletrônico www.lanceja.com.br, conforme previsto no Art. 887, § 2º, do CPC e afixado em lugar público e de costume. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de José Bonifacio, aos 31 de agosto de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**