

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Inepar S.A. Indústria e Construções, CNPJ: 76.627.504/0001-06, Iesa Projetos, Equipamentos e Montagens S.A, CNPJ: 29.918.943/0008-56 e Inepar - Administração e Participações S.A, CNPJ: 45.542.602/0001-09, bem como da credora fiduciária Polo Recuperação de Créditos Petros Fundo de Investimento Multimercado Credito Privado, CNPJ: 21.397.837/0001-95, acerca dos Leilões Eletrônicos designados nos autos da Ação de Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, proposta pelo Exequente: Fidc Polo Recuperação de Crédito - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios NP, CPNJ: 20.820.603/0001-47. Processo nº 1056435-80.2014.8.26.0100.

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, MM. Juiz de Direito da 34ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: www.alienajud.com.br, levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 25 (vinte e cinco) de agosto de 2025 às 14:00hs e término dia 28 (vinte e oito) de agosto de 2025 às 14:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 17 (dezessete) de setembro de 2025 às 14:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL DE 81% DO IMÓVEL constituído por duas áreas de terras contíguas constituindo uma única propriedade, que assim se descreve: a primeira com 162.942,85m², mede 696,00m de frente pela faixa de domínio do DNER, à margem da Rodovia Rio Teresópolis; 270,50m pelo lado direito, confrontando com Canal Iriri, no domínio DNOS e em sete segmentos respectivamente, de 69,00m, 40,00m, 80,00m, 56,00m, 36,00m, 33,25m, e 63,75m pelo lado esquerdo, no total de 378,00m, fazendo divisa na linha dos fundos com a linha do domínio da Estrada de Ferro Leopoldina, numa linha longitudinal de 514,50m, fechando assim o perímetro da área. A segunda com 242,000ms assim descrita: partindo do ponto "A" segue a divisa por cerca confrontando com terras de Maria Silva, rumo 68°40'SW, por 33,11m, onde deflete a esquerda e segue rumo, digo, segue o rumo 4°5'SE, por 142,50m onde por 133,00m onde deflete à direita e segue no rumo 52°25'NW por 133,00m, confrontando com terras da Paróquia de Na. Sa. do Carmo, onde deflete a esquerda segue no rumo 56°20'SW por 82,00m onde deflete a direita e segue no rumo de 87°15'SW, por 9,00m cruzando a Estrada que liga a propriedade e Magé, onde a divisa segue por cerca, confrontando com a Estrada de Ferro Leopoldina, o mesmo rumo anterior ou seja 87°15'NW, por 80,75m atingindo Rio Iriri, onde a divisa deflete a direita e segue o Rio Iriri acima, confrontando em toda a sua extensão até o ponto "B". A partir deste ponto a divisa segue por cerca defletindo a direita e abandonando o referido Rio, seguindo no rumo 71°15'NW por 187,25m, confrontando com a Estrada Federal que liga Rio de Janeiro a Teresópolis, onde deflete a direita e segue rumo 72°15'NE, por 143,00m atingindo desta maneira o acesso de entrada da propriedade, a partir de então, a divisa cruza o referido acesso e segue defletindo a esquerda, pela cerca no rumo 69°00', por 264,00m onde deflete a direita e segue no rumo 16°00'SE, confrontando com terras do Major Joel F. Lopes, por 55,00m onde deflete a direita e segue no rumo 12° 00'SE por 61,00m, a partir da segue a divisa no mesmo rumo ou seja 12°00'SE, confrontando com terras do Loteamento Parque Iriri, por 95,50m onde deflete a direita segue no rumo 10°30'SE, por 70,00m, onde deflete a direita e segue no rumo 8°30'SE por 185,50m onde deflete a esquerda e segue no rumo 13°40'SE por 235,50m, onde deflete a direita, confrontando com terras de Manoel da Silva, seguindo no rumo 54°20'NW por 344,00m seguindo no mesmo rumo, tendo como confrontante as terras de Maria da Silva, seguindo por 135,00m, atingindo desta maneira o ponto "A". No terreno estão construídas as seguintes edificações: Portarias: 1.1- Entrada de material- construção provisória em madeira. 2- Escritório de administração: 2.1- Escritório administrativo da obra de construção-civil, em estrutura mista e

madeira e alvenaria, dotada de escritório propriamente dito, copa-cozinha, refeitório e dormitório para empregado. 2.2- Escritório administrativo da fábrica, em fase de construção, já estando concluídas as fundações e estruturas em concreto previstas para dois pavimentos e alvenaria de tijolos. 3- Vestiário de operários: 3.1- Construção em alvenaria e cobertura em fibro-cimento, com a área de 300,00m² e capacidade prevista para até 1.000 empregados. 3.2- O projeto é modulado divisando a ampliação em função das necessidades. 4- Banheiros e sanitários. 4.1- Instalado em área adjacente ao vestiário revestido de azulejos e dotado de todas as instalações sanitárias para atender a capacidade prevista. 5- Serviço médico odontológico. 5.1- Em área contígua ao vestiário e banheiro, com a área de 130,00m², integralmente preparada para receber o equipamento necessário à assistência de empregados e atualmente usado parcialmente pelo escritório da fábrica. 6- Castelo d'água. 6.1- Construção em concreto armado com 12,00m de altura e capacidade de 30.000 litros. 6.2- O Castelo d'água é abastecido por bombeamento direto do poço profundo um veio d'água potável de excelente qualidade, conforme exame procedido e amostra retirada. 7- Estacionamento de veículo de passageiros (automóveis e bicicletas). 7.1- Como todo o projeto, esta instalação também é modulada e existe estacionamento especial para automóveis em área ajardinada. 8- Cabine de medição Elétrica. 8.1- Construção em alvenaria, atendendo as especificações da CELF e dotada, inclusive de box para transformadores, de 500 KVA é provisório, de vez que a distribuição prevista é em alta tensão, com cabines abaixadores para (440) em cada galpão variando a capacidade em função da demanda. 9 Galpão nº 1- Caldeiraria, digo 8.1 - construção em alvenaria, atendendo as especificações da CHE dotada, N CHF dotada, inclusive de 6 box para transformadores, de 500 KVA, cada, um total de 3.000KVA. 8.2- O sistema de KVA é provisório, de vez que a distribuição prevista é em alta tensão, com cabines abaixadores para (440) em cada galpão, variando a capacidade em função da demanda. 9- Galpão nº 1- Caldeiraria pesada: 9.1- Construção em estrutura metálica, cobertura em telhas de alumínio, fechamentos laterais em alvenaria e chapas de alumínio; que proporciona elevado índice de conforto térmico. 9.2- Dispõe de área coberta de 3.000m² e 300,00m² de área descoberta, ambas servidas por duas pontes rolantes de 20T., com 8,50m de altura de içamento livre: 9.3- Além das pontes rolantes a movimentação é facilitada por dois braços giratórios (padronizados) que podem ser adaptados à qualquer coluna proporcionando flexibilidade a qualquer modificação (ley-out) de fabricação. Dispõe de instalação elétrica (440V) e iluminação em toda a extensão para ar comprimido GLP e oxigênio. 9.5- Dispõe em toda a extensão (165,00) de piso pavimentado em concreto armado, com linha ferroviária em bitola mista (1,60m e 1,00m). 9.6- Dispõe de instalações sanitárias para os operários e rede de captação de esgoto de águas pluviais. 10- Galpão nº 2- Caldeiraria semipesada. 10.1- Construção metálica, cobertura em telha de alumínio, fechamentos laterais em alvenaria e chapas de alumínio, digo, de alumínio, que proporciona bom índice de conforto térmico. 10.2- Dispõe de 2.700m² de área coberta e 270,00m² de área descoberta, ambas servidas por duas pontes rolantes, de 10T., com 8,50m de altura de içamento livre. 10.3- Dispõe em toda a extensão (165,00) de piso pavimentado em concreto armado com duas linhas ferroviárias, ambas em bitola mista (1,60m e 1,00m). 10.4- Dispõe de instalações sanitárias para operários e rede de captação de esgoto e águas pluviais. 11- Galpão nº 3, Caldeira semipesada. 11.1- Construção em estrutura metálica coberta em telha de alumínio, que proporciona bom índice térmico. 11.2- Dispõe de 2.700m² de área coberta e 270,00m² de área descoberta, ambas servidas por ponte rolante sw 10T., com 8,50m de altura de içamento livre. 11.3 Dispõe em toda extensão (165,00m) de piso pavimentado e concreto armado, com duas linhas ferroviárias, ambas em bitola mista (1,60m e 1,00m). 11.4- Dispõe de instalações para os operários e rede de captação de esgotos e águas pluviais. 12- Galpão de pintura: 12.1- Construção metálica, cobertura em telha de alumínio, fechamentos laterais em alvenaria e chapas de alumínio. 12.2- Dispõe de área coberta de 220,00m². 12.3- Dispõe em toda a extensão (35,00m) de piso-pavimentado e em concreto armado, com linha ferroviária. 12.4- Dispõe de instalação elétrica (440v), iluminação em toda a extensão. 13- Galpão de truques: 13.1- Construção em estrutura metálica, cobertura em fibro-cimento 13.2- Dispõe de área coberta de 288,00m². 13.3- Dispõe em toda a extensão (36,00m) de piso pavimentado em concreto, com linha ferroviária em bitola-mista (1,60m e 1,00m). 13.4- Dispõe de instalação elétrica (440v) e

iluminação em toda a extensão. 13.5- Dispõe de instalação completa para montagem de truques-ferroviários e rolamentos. 13.6 conjunto é servido por caminho de rolamento. 13.6- 0 conjunto é servido por caminho de rolamento com molo via de molde e automatizar o serviço. 14- Pátio ferroviário. 14.1- Dispõe a área de acesso ferroviário com estação (PT) reconheci reconhecida e operada pela RFFSA; 14.2- No interior da Fábrica, existem aproximadamente 1.500m de linha ferroviária- de bitola de 1,00m- com previsão para adaptação para bitola mista (1,60m e 1,00m), tendo, a maior linha, um comprimento aproximado de 600,00m. 14.3- Está projetado pátio ferroviário de estocagem de 45,00m de linhas com abastecimento pelo carretão. Carretão (15) 13.1 Abastecimento do pátio de estocagem é feito através de carretão em estrutura metálica, rodas apoiadas em rolamento, cabine de comando e tração elétrica. 15.2-0 carretão atende a um comando transversal de m mais foi projetado forma a atingir todo o comprimento transversal útil, mediante simples prolongamento de linhas. 16- Circulação interna: 16.1- A fábrica em toda a sua extensão e nos diversos acessos é servida por rede de pistas e rolamentos com meio-fio, asfaltada, com captação de águas pluviais, que permitem a circulação simultâneas de dois veículos rodoviários. 17- Área de estocagem: 17.1- Na área intermediária entre os escritórios e a fábrica, existem áreas de estocagem, bem determinadas, pavimentadas, drenadas e servidas por acesso do ferroviário. 18- Áreas de jardim: 18.1- Nos trechos já concluídos foram implantadas áreas ajardinadas e existe projeto de ampliação das mesmas. As benfeitorias referidas 30 item 3º acusam também as seguintes características: 1.0. Casa de forças. Entrada de energia 11,4 KV; 01- Disjuntor principal trifásico 75A. 02- Disjuntores trifásicos de 45A cada, que conduzem a energia para os conjuntos de força dos galpões 1 e 2/3. 01 Disjuntor trifásico que ali menta um transformador 11,4KV, instalado na casa de força o que fornece energia para toda a área da fábrica, exceto os galpões 1 e 2/3; 2.0- Galpão 1: 02 pontes rolantes de 20T., 440v em funcionamento. Instalação definitiva; 01- Chave magnética de proteção, das pontes rolantes instalada provisoriamente; 01- Conjunto de força c/2 Disjuntores e 2 transformadores 11,4 KV/440v de 500KVA. 5- Braços giratórios c/ talhas. 01- Tubulação de ar comprimido ao longo da parede norte do galpão c/7 tomados robô de 4 saídas cada. 01 Central de água gelada com capacidade de 250 litros e quatro bebedouros. Tubulação de água ao longo das paredes norte sul do galpão. Calhas de energia elétrica ao longo das paredes norte sul do galpão. Iluminação com luminárias de vapor de mercúrio. 01- Via de bitola- dupla (1,00m e 1,60m) embutida no lado sul do galpão. 02 Banheiros com quatro privadas e um mictório cada, do lado norte do galpão. 3.0- Galpão de truques: talha movia externa c/36,00m de curso marca MUNCK, capacidade para 6T., 01 Estufa de banho de óleo para rolamento. 01- Bebedouro marca "ELEGE", iluminação c/5 luminárias. Trilho embutido com duas bitolas. 01- Banheiro com mictório e privada. 4.0- Galpão. 01- Ponte rolante de 10T. 44v, marca MUNCK, instalada em funcionamento, porém, com ligação provisória de energia, iluminação completa c/ 116 luminárias de vapor de mercúrio. 01- Calha de energia elétrica ao longo da parede norte, instalada. 02- Vias de bitola mista (1,00m e 1,60m). 5.0- Galpão: 01- Central de força completa c/ dois disjuntores e dois transformadores, com 11,4KV- 440v de 500KVA, cada. 02- Ponte rolante de 10T. 440v, marca MUNCK, uma completamente montada faltando apenas a instalação, e outra em fase final de montagem (alinhamento). 01- Banheiro entre os galpões lado Oeste, somente as paredes s/ divisão e instalações sanitárias. 02- Vias de bitola mista (1,00m e 1,60m embutidas. 6.0. Galpão de pintura. Tubulação de ar comprimido alimentada pela central do galpão 3 Instaladas 2 tomadas Robô com quatro saídas, cada, iluminação provisória, seis cambiaras. 7.0- Carretão: capacidade para 100T, em funcionamento, servem os ornamentos, servem os galpões 2 e 3 e a via do galpão de pintura. 8.0- Castelo de água: 022 compressores 1 reserva Wayne, com motor de 5HP elétrico, com quadro de comando para funcionamento automático e manual dos compressores Bomba Elétrica. 01- Bomba motor a gasolina (emergência). 10.0- Vestiário: 02- Relógio de ponto DIMEP, 10 porta cartões cada, digo, 10 porta cartes p/ 50 cartões cada, armários para vestiário c/ oito divisórias cada Duchas. 01- Estufas para marmitas marca "CEL" c/ duas portas. Imóvel objeto da matrícula de nº 10.507 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Magé/RJ.

AVALIACÃO: A avaliação de 81% do bem atualizada para junho/2025 é de R\$ 27.699.570,36 (vinte e sete milhões, seiscentos e noventa e nove mil, quinhentos e setenta reais e trinta e seis centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **R. 42** – Consta o registro de compromisso de alienação fiduciária e outras avenças. **R. 43** – Consta o registro de compromisso de alienação fiduciária e outras avenças. **AV. 44** – Consta a indisponibilidade de bens de Inepar S.A Industria e Construções em Recuperação Judicial, processo nº 01015301120165010074. **AV. 45** – Consta a indisponibilidade de bens de Inepar S.A Industria e Construções em Recuperação Judicial, processo nº 097005819975050222. **AV. 46** – Consta a indisponibilidade de bens de Inepar S.A Industria e Construções em Recuperação Judicial, processo nº 1008963420155020482. **AV. 47** – Consta a indisponibilidade de bens de Inepar S.A Industria e Construções em Recuperação Judicial, processo nº 00014277420145020482. **AV. 48** – Consta a indisponibilidade de bens de Inepar S.A Industria e Construções em Recuperação Judicial e outro, processo nº 01005060520175010076. **R. 49** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 0016500-26.2006.5.15.0023, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Jacareí/SP, movida por João Batista Maia em face de Inepar S.A Industria e Construções em Recuperação Judicial. **AV. 50** – Consta a indisponibilidade de bens de Inepar S.A Industria e Construções, processo nº 01814005420035020003.

DAS CONDIÇÕES: As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais

cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 210.086.884,31 (duzentos e dez milhões, oitenta e seis mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e trinta e um centavos), atualizados até outubro/2022.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação, arcando o arrematante com os tributos apenas a partir da imissão na posse.

Dos autos consta Recurso de Agravo de Instrumento n.º 2145453-21.2025.8.26.0000 pendente de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692 ou, mediante prévio agendamento, no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, ____ de ____ de 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Douglas Iecco Ravacci
Juiz de Direito