

7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **MAIA LOGÍSTICA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.192.345/0001-74; **VSM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.366.817/0001-31; e **VICTOR SCHNEEBERGER MAIA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 087.463.268-47; **bem como seu cônjuge se casado for.**

A **Dra. Simone Curado Ferreira Oliveira**, MM. Juíza de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** que **RODRIGO VALLEJO MARSAIOLI** move em face de **MAIA LOGÍSTICA LTDA e Outros - Processo nº 1025071-52.2020.8.26.0562 - Controle nº 1087/2020**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 04/11/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 07/11/2024 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 07/11/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 27/11/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. Na hipótese de incapaz não serão admitidos lances inferiores a 80% do valor da avaliação, nos termos do art. 896 do CPC.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos

de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).**

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ”.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 89.461 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DO GUARUJÁ/SP - IMÓVEL: GLEBA "25", destacada da Gleba 03 da Fazenda Vargem Grande, situada no Distrito de Vicente de Carvalho, município e de Guarujá SP, tendo comarca como identificação de amarração o Ponto "B", localizado sobre alinhamento de divisa do Sítio Vargem Grande com o Sítio Carahú e distante 564,00 metros do Ponto "4-A" localizado

no alinhamento da Rodovia Guarujá Cubatão; do Ponto "B" no já mencionado, segue com rumo 0° 27' SE, por uma distância de 1.543,00 metros, até atingir o ponto inicial da descrição da Gleba "25" em questão, ponto este localizado na divisa das 24 e 25 sendo a gleba 25 a partir deste ponto assim descrita: Partindo do ponto de divisa das glebas 24 e 25 da Fazenda Varem Grande segue com rumo 0° 27 SE, por uma distância de 140,00 m, confrontando com glebas 13 e 14 da Fazenda Vargem Grande, daí deflete a direita e segue em rumo de 89° 33 SW, por uma distância de 305,00 m, confrontando com a gleba 26, destacada da gleba 03 primitiva da fazenda Vargem Grande; daí deflete a direita segue o alinhamento de divisa J. Soares por uma distância de 150,00 m, daí deflete à direita e segue rumo de 89° 33NE, por uma distância de 357,0 confrontando com a Gleba 24 destacada da gleba 03 primitiva da Fazenda Vargem Grande, onde encontra o ponto inicial, encerado neste perímetro a área total de 46.340,00 metros quadrados. **Consta na Av.03, 04, 05, 06, 07, 08,09, 10 e 11 desta matrícula** Servidão perpétua de passagem e trânsito. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da Ação de Título Extrajudicial, Processo nº 1128748-05.2015.8.26.100, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por AGEA GEVAERT DO BRASIL LTDA contra VICTOR SCHNEEBERGER MAIA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da Ação de Título Extrajudicial, Processo nº 1108187-23.2016.8.26.0100, em trâmite na 40ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerida por CSL BEHRING COMÉRCIO DE PRODUTOS FARMACEUTICOS LTDA contra VICTOR SCHNEEBERGER MAIA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10011387420195020442, foi determinada a indisponibilidade dos bens de VICTOR SCHNEEBERGER MAIA. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos da Ação de Título Extrajudicial, Processo nº 1102808-96.2019.8.26.0100, requerida por FIORDE ASSESSORIA E DESPACHOS LTDA contra VICTOR SCHNEEBERGER MAIA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos da Ação Trabalhista, Processo nº 1001138-74.2019.5.02.0442, em trâmite na 2ª Vara Trabalhista do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida por JORGE ANTÔNIO contra VICTOR SCHNEEBERGER MAIA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos da Ação Trabalhista, Processo nº 1001120-44.2019.5.02.0445, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida por CLODOALDO DOS SANTS contra VICTOR SCHNEEBERGER MAIA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos da Ação Execução, Processo nº 0010064942022826, em trâmite na 13ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerida por GIVAUDAN DO BRASIL contra VICTOR SCHNEEBERGER MAIA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos da Ação de Título Extrajudicial, Processo nº 1000837-66.2020.8.26.0348, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mauá/SP, requerida por MISU PRIME ADVANCED COMPOSTE DOBRASIL IND. E COM. DE COMPOSTOS PLASTICOS SA contra VICTOR SCHNEEBERGER MAIA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos da Ação de Título Extrajudicial, Processo nº 1006860-65.2020.8.26.0562, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida por GISELE GALAGGITAVRES contra VICTOR SCHNEEBERGER MAIA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.24 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10000287220215020441, foi determinada a indisponibilidade dos bens de VICTOR SCHNEEBERGER MAIA. **Consta na Av.25 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.26 desta matrícula** a existência do Processo nº 0012738-85.2020.8.26.0562, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida por WAPOIT COMERCIO DE EQUIP. LTDA contra VICTOR SCHNEEBERGER MAIA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.27 desta matrícula** a existência do Processo nº 5007200-42.2018.4.03.6104, em trâmite na 7ª Vara Federal do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida por MINISTÉRIO DA FAZENDA contra VICTOR SCHNEEBERGER MAIA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Consta às fls. 674/674 do laudo de avaliação que o imóvel está localizado no distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá, com acesso através de estrada de terra (continuação Rua Suzano), perpendicular à SP-248 – Rodovia Cônego Domenico Rangoni, bem como que a gleba não possui acesso direto.

Valor de Avaliação: R\$ 35.862.460,00 (Trinta e cinco milhões, oitocentos e sessenta e dois mil e quatrocentos e sessenta reais) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1000855-39.2019.5.02.0446, em trâmite na 6ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Santos/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0012738-85.2020.8.26.0562, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 11028-96.2019.8.26.0100, em trâmite na 43ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP.

Débitos desta ação conf. Fls.1307 no valor total de R\$ 373.740,54 (setembro/2024).

Santos, 08 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.