

## 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação das executadas e depositárias **UNICHARQUE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.602.152/0001-18; e **SOLLARIUS CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 54.372.552/0001-50. **A Dra. Érika Ricci**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **MAXINVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL LP** em face de **UNICHARQUE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA - Processo nº 0007161-54.2019.8.26.0565 (Principal nº 1004660-47.2018.8.26.0565) - Controle nº 763/2018**, 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](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, 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](mailto: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, pois alguns bens estão em posse do executado. 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 07/06/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 10/06/2024 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 10/06/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 01/07/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados 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 subrogados 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](mailto: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. **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, ficando advertido quanto aos custos por conta do arrematante para desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado. **SUSPENSÃO** - Caso haja interposição de recurso, com suspensão dos efeitos do leilão, eventual arrematante deverá depositar em juízo, no prazo de 24 horas, caução de 10% da arrematação e efetuar o pagamento da comissão do leilão, para que seja garantido o lance judicial. Após o julgamento definitivo do recurso, deverá ser depositado nos autos, o valor remanescente devidamente atualizado conforme tabela Índice do TJ/SP. **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](http://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 2.154 DO 1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL:** Bairro do Rosário ou Rio Abaixo, gleba nº 16, nesta cidade. Uma gleba de terras, sem benfeitorias, com a área de 3,59,78 has, com as seguintes divisas: começa na ponta de uma cerca no córrego do Rosário, em confrontação com a gleba nº15, de Antonio Martini; daí seguindo a cerca no rumo de 85920' Sudeste, mede-se 341,00 metros até onde se encontra com uma cerca; aí deflete à direita e segue por esta outra cerca no rumo de 18º Sudeste e mede-se/ 82,00 metros até atingir o córrego; sobe por este em pequena extensão até onde se encontra outra cerca; daí segue por esta em pequena extensão até onde se encontra outra cerca; ai segue por esta última, no rumo 82º Noroeste, em confrontação com a gleba 17 e na distância de 382,00 metros até uma estrada municipal, desse ponto, deflete a direita, pelo caminho; numa distância de 54,00 metros; desse ponto deflete à esquerda, numa distância de 22,00 metros indo atingir o Córrego Rosário, e dividindo com a área desse imóvel vendida pela transcrição nº 28904, desse ponto deflete à direita acompanhando o referido córrego Rosário; até o ponto inicial, confronta essa gleba; ao norte com a gleba 15, de Antonio Martini; ao Sul com a gleba 17 de Giglio Ernesto, José e Benjamin Tomaseto; a Este Córrego, com Domingos Peixoto, e Pedro Dela Noce; e a Oeste com parte dessa Gleba vendida, acima mencionada, e pelo córrego do Rosário. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 0000715-54.1996.8.26.0108, requerida por FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra PRODUTORES DE CHARQUE JORDANESIA LTDA e Outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.13 desta matrícula** a existência da Ação de Procedimento Comum, Processo nº 1004660-47.2018.8.26.0565, requerida por UNICHARQUE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA contra SOLLARIUS CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e Outros. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1046488-602018, requerida por HAKA FOMENTO MERCANTIL LTDA contra PRODUTORES DE CHARQUE JORDANESIA LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.15 desta**

**matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **INCRA nº 633.054.012.017**. Consta às fls.674 dos autos que o imóvel está encravado, não existe entrada definida, para se chegar ao terreno é necessário adentrar por outras propriedades. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 4.059.000,00 (quatro milhões e cinquenta e mil reais) para junho de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP**. Débitos desta ação no valor de R\$ 952.972,99 (fevereiro/2022).

São Caetano do Sul, 02 de maio de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor/diretora, conferi.

---

**Dra. Érika Ricci**  
**Juíza de Direito**