

## 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **MULTI ATACADO E VAREJO DE UTILIDADES DO LAR LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 34.126.361/0001-09; **UDBRAX DISTRIBUIDORA DE UTILIDADES LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.909.753/0001-78; **PROMO ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.343.602/0001-09; **SELLEF ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (depositário)**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.467.587/0001-95; e **MARCELO VIDAURRE MATHIAS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 453.720.637-34. **A Dra. Cristiane Vieira**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/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** ajuizada por **ITAÚ UNIBANCO S.A** em face de **MULTI ATACADO E VAREJO DE UTILIDADES DO LAR LTDA e outros - Processo nº 1178035-53.2023.8.26.0100 - Controle nº 235/2024**, 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). Cumpre 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 21/06/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 24/06/2024 às 15:00 h**, situação em que 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 24/06/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 15/07/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta 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 proposta 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. **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 45.779 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO GONÇALO/RJ - IMÓVEL:** Área P.2, situado na Rodovia Amaral Peixoto, no 2º distrito deste Município, em zona urbana, desmembrado da área 01, da Fazenda Santa Eulália, que mede: 294,50m de frente, para a Rodovia Amaral Peixoto, 777,38m nos fundos em dois alinhamentos: o 1º com 500,45m e o 2º com 276,93, confrontando-se com terras do Dr. Carlos Paranhos (Pedreira Epar), por 1.006,38m do lado direito, em dois alinhamentos: o 1º com 735,80m e o 2º com 271,00m, confrontando-se para a área P.3 e do lado esquerdo com 611,56m, para a área P.01, com a área total de 272.778,18m2. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o correto logradouro desta matrícula é Avenida Rio do Ouro. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 50059363420194025117, em trâmite na 1ª Vara Federal de São Gonçalo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de SELLEF ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. **Consta no R.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 80585000.** Consta no site da Prefeitura de São Gonçalo/RJ que há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 42.482,24 (14/05/2024). **Consta as fls.348 dos autos** licença de instalação com vencimento em fevereiro de 2025. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 22.394.840,00 (vinte e dois milhões trezentos e noventa e quatro mil oitocentos e quarenta reais) para agosto de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Consta Embargos à Execução nº 1002769-18.2024.8.26.0003, e Agravos de Instrumento nº 2347811-43.2023.8.26.0000, 2095804-24.2024.8.26.0000, 2096040-73.2024.8.26.0000 e 2093602-74.2024.8.26.0000, pendentes de julgamento definitivo.

São Paulo, 16 de maio de 2024.

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

---

**Dra. Cristiane Vieira**  
**Juíza de Direito**