

EDITAL DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

- 1º leilão: início 14/05/24 às 15:00h – encerramento **21/05/24 às 15:00h***
2º leilão: início 21/05/24 às 15h01m – encerramento **04/06/24 às 15:00h***
3º leilão/repasso: início 04/06/24 às 15h01m – encerramento **04/06/24 às 16:00h ***
*horários de Brasília/DF.

I. Da Condução do Leilão: O Leiloeiro Oficial, Sr. **LEONARDO VIEIRA AMARAL**, devidamente inscrito na JUCESP sob nº 1010, com escritório sito na Rua Dona Maria Paula, 122, 5º Andar, Bairro Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01319-001, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a PÚBLICO LEILÃO o bem abaixo descrito e caracterizado, através do portal (<https://www.leilaonet.com.br>) de leilões na modalidade "online" e, nos termos da Lei nº 9.514/97, que Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

II. Credor/Fiduciário (vendedor): **UNIFISA – ADMINISTRADORA NACIONAL DE CONSÓRCIOS LTDA**, pessoa jurídica, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 60.732.997/0001-04, com sede na Avenida Marte, nº 525 - Centro de Apoio I, Alphaville, na cidade de Santana do Parnaíba/SP – CEP 06541-005.

III. Devedor/Fiduciante: **SQUILLO – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita no CNPJ sob nº 78.903.309/0001-89, com sede à Rua Vivaldo José Ferreira, nº 114 – Bairro Jardim da Palmeiras, Apucarana/PR – CEP 86802-526. Fiadores: **JOÃO ESQUILINO FILHO**, brasileiro, casado, comerciante/empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 903053-0 SSP/PR, e devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 174.877.149-34 e **LUCY KISLAK ESQUILINO**, portadora da Cédula de Identidade RG nº 820.697-0 SSP/PR e devidamente inscrita no CPF/MF sob nº 581.387.909-97.

IV. Dos Leilões: No dia **14 de maio de 2024 às 15:00h**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 3.021.418,24 (três milhões, vinte e um mil e quatrocentos e dezoito reais e vinte e quatro centavos - conforme avaliação do bem atualizada)**, com encerramento no dia **21 de maio de 2024 às 15:00h**. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **21 de maio de 2024 às 15h01m**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.651.400,13 (um milhão, seiscentos e cinquenta e um mil e quatrocentos reais e treze centavos - Conforme demonstrativo de débitos de contrato de alienação fiduciária)**, com encerramento no dia **04 de junho de 2024 às 15:00h**. Caso não haja licitantes no segundo leilão, nos termos do art. 27, § 2º da Lei 9.514/97, condicionado à aceitação do credor fiduciário, fica designado o dia **04 de junho de 2024, com início às 15h01m e término às 16:00h**, do mesmo dia um **TERCEIRO LEILÃO / REPASSE**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.510.709,12 (um milhão, quinhentos e dez mil e setecentos e nove reais e doze centavos - Correspondente à metade do valor de avaliação do bem atualizado)**.

V. Lote único (001): O IMÓVEL matriculado sob nº 18.625 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Apucarana/PR, qual seja: Lote de Terras SK-REM, com a área de 2.352,78m², situado na Gleba Patrimônio Apucarana, subdivisão do lote SK, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: Ao norte confronta com o lote 1-A/65-B/4, com extensão de 15,99 metros e com os lotes SK-2 e SK-1, com 37,19 metros de extensão; a leste confronta com a Rua Vivaldo José Teixeira, numa extensão de 46,23 metros; ao sul confronta com a Rua Luciano de Castro

Mathias, numa extensão de 42,81 metros; a oeste confronta com os lotes 1-J-D/1/K/C e 1-A/65-B/5/6/23, numa extensão de 48,53 metros e com o lote 1-A/65-B/4, numa extensão de 10,09 metros. Consta da Av. 01/18, que sobre o imóvel objeto desta matrícula existe uma edificação comercial em alvenaria sendo: Pavimento Térreo com 1.327,54m², Pavimento Superior com 162,12m², Guarita com 6,05m² e Caixa D'água com 2,84m², perfazendo um total de 1.498,55m² de área construída. Contribuinte Municipal nº 114.005.0219.001. **Imóvel Ocupado - Desocupação Por Conta do Arrematante.** CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em Av. 20, em 19 de dezembro de 2023.

VI. Dos ônus: **Constam da matrícula os seguintes gravames, cuja responsabilidade de baixa/cancelamento caberá ao arrematante:** Av. 06: Averbação Premonitória: para constar a existência de ação sobre os direitos derivados de alienação fiduciária, nos autos da Execução de Título Extrajudicial **Proc. nº 0009833-93.2017.8.16.0044**, que tramita perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Apucarana/PR; Av. 07: Averbação Premonitória: para constar a existência de ação sobre os direitos derivados de alienação fiduciária, nos autos da Execução de Título Extrajudicial **Proc. nº 0021031-30.2017.8.16.0044**, que tramita perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Apucarana/PR; Av. 08: Para constar ordem de indisponibilidade extraída do **Proc. nº 0018800-30.2017.8.16.0044**, que tramita perante a 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Apucarana/PR; Av. 09: Para constar ordem de indisponibilidade extraída do **Proc. nº 0019688-96.2017.8.16.0044**, que tramita perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Apucarana/PR; Av. 10: Para constar ordem de indisponibilidade extraída do **Proc. nº 0000206-66.2020.5.09.0089**, que tramita perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Apucarana/PR; R. 11: Para constar penhora extraída dos autos do **Proc. nº 0000293-84.2020.5.09.0133**, que tramita perante a 2ª Vara do Trabalho de Apucarana; R.12: Para constar penhora extraída dos autos do **Proc. nº 0009833-93.2017.8.16.0044**, que tramita perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Apucarana/PR; Av. 13: Para constar ordem de indisponibilidade extraída do **Proc. nº 0000502-87.2019.5.09.0133**, que tramita perante a 2ª Vara do Trabalho de Apucarana/PR; Av. 14: Para constar ordem de indisponibilidade extraída do **Proc. nº 0000306-49.2021.5.09.0133**, que tramita perante a 2ª Vara do Trabalho de Apucarana/PR; R.15: Para constar penhora extraída dos autos do **Proc. nº 0021031-30.2017.8.16.0044**, que tramita perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Apucarana/PR; Av. 16: Para constar ordem de indisponibilidade extraída do **Proc. nº 0015372-40.2017.8.16.0044**, que tramita perante a 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Apucarana/PR; R. 17: Para constar penhora extraída dos autos do **Proc. nº 0009834-78.2017.8.16.0044**, que tramita perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Apucarana/PR.

DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

O leilão será realizado de modo "on-line", os interessados em participar deverão se cadastrar no portal de leilões (website) hospedado na rede mundial de computadores em <https://www.leilaonet.com.br>, encaminhar a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas do início do leilão e solicitar habilitação, acessando a página deste leilão, clicando na opção "**CADASTRE-SE**", com antecedência de até 24 horas, antes do início do primeiro leilão ou do segundo (se houver). O envio de lances será exclusivamente "on-line" e se dará através do próprio portal (website <https://www.leilaonet.com.br>).

O arrematante (licitante vencedor) deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de boleto bancário, no prazo de 24h do encerramento do leilão. A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% (cinco por cento) sobre o lance ofertado, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária indicada pelo Leiloeiro.

Nos termos do disposto no parágrafo 2º-B art. 27, da Lei nº 9.514/97, ao devedor(a)(s) fiduciante(s) é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do

imóvel, até a data da realização do segundo leilão. A venda ficará, portanto, condicionada ao não exercício da preferência pelo(a) ao devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se exercido o direito de preferência pelo devedor(a)(s) fiduciante(s), este(s) deverá(ão) efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

O não pagamento da dívida e demais encargos, por parte do(s) devedor(a)(s) fiduciante(s), nas condições e prazos previstos no presente edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Caso haja arrematante em leilão, no primeiro, segundo ou repasse, a Carta de Arrematação será lavrada em até 30 (trinta), dias da data do leilão.

Em caso de desistência do arrematante na oferta do lance vencedor, imotivadamente, a venda/arrematação será desfeita e o arrematante deverá pagar ao vendedor (credor/fiduciário) multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 585, inciso II do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal se aplicável (art. 358, do Código Penal) e do art. 580, do Código de Processo Civil.

No primeiro leilão, o lance mínimo será igual ou superior ao valor do bem atualizado. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor atualizado da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º, Art. 27, da Lei nº 9.514/97. **No terceiro leilão/repasse será aceito lance igual ou superior à metade do valor de avaliação do bem atualizado.**

Correrão por conta do arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros e etc., despesas com regularização e encargos da área construída a maior, junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do art. 30 da lei nº 9.514/97. O vendedor (credor fiduciário) não responde pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o imóvel e sua documentação, ficando por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do leilão.

O vendedor responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, ocupação e ações judiciais neste edital, anexos e materiais de divulgação, ocasião em que o arrematante assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448, do Código Civil e da cláusula abaixo.

Em caso de evicção (perda da coisa por força de sentença judicial transitada em julgado), a responsabilidade do vendedor (credor/fiduciário) por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo arrematante acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas, se à prazo; (ii) das despesas condominiais e tributos

comprovadamente pagos pelo arrematante referentes ao período anterior à data do leilão e; (iii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo arrematante; (iv) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo arrematante no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

Dentro de 90 (noventa) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o arrematante deverá apresentar ao vendedor (credor/fiduciário), comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente. A inobservância do prazo indicado, facultará ao vendedor (credor/fiduciário) cobrar de imediato do arrematante multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação “pró-rata-die” do IGPM/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

O vendedor (credor/fiduciário) está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998.

A concretização da venda estará sempre sujeita à análise e aprovação do vendedor (credor/fiduciário), inclusive análise de crédito do arrematante, ficando a exclusivo critério do vendedor (credor/fiduciário) e independente de justificativa, realizá-la ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. O vendedor (credor/fiduciário), ademais, reserva-se o direito de a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por arrematante que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o vendedor (credor/fiduciário).

Ao vendedor (credor/fiduciário) é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, documentos do arrematante para fins de concretização da compra e venda. A não apresentação no prazo estabelecido pelo vendedor (credor/fiduciário), poderá acarretar, a critério exclusivo do vendedor e sem quaisquer ônus a este, o automático cancelamento da arrematação.

As fotos divulgadas no site do leiloeiro são meramente ilustrativas, devendo o arrematante constatar a localização e situação real do(s) bem (ns).

O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre o arrematante e o vendedor, atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação "on-line" dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos ao imóvel (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pelo vendedor, através do website <https://www.leilaonet.com.br> . Cabe ao vendedor (credor/fiduciário), responder, perante o arrematante, pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de venda e compra.

O leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir o presente edital do leilão.

O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do leilão.

O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis no site/edital do leilão.

O interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste edital de leilão e de intimação.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo (SP) para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n o 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n o 22.427 de 10 de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro por meio dos endereços, conforme segue:

Escritório: Rua Dona Maria Paula, nº 122, 5º andar, Bairro: Bela Vista, São Paulo/SP – CEP 01319-001; Telefone (11) 96100-8910 (WhatsApp disponível); e-mail contato@leilaonet.com.br ; Outras informações no website do leiloeiro em <https://www.leilaonet.com.br/> .

Integram o presente Edital, para todos os fins e efeitos de direito, os seguintes ANEXOS:

ANEXO I - RESUMO DE EDITAL;

ANEXO II - DIREITO DE PREFERÊNCIA.

ANEXO I - RESUMO DE EDITAL

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO – NOS TERMOS DA LEI 9.514-97. Credor Fiduciário: Unifisa – Administradora Nacional De Consórcios Ltda, CNPJ 60.732.997/0001-04. Devedor Fiduciante: Squillo – Indústria E Comércio Ltda, CNPJ 78.903.309/0001-89, e Fiadores: JOÃO ESQUILINO FILHO, CPF/MF 174.877.149-34 e LUCY KISLAK ESQUILINO, CPF/MF 581.387.909-97. O Sr. LEONARDO VIEIRA AMARAL, Leiloeiro Oficial, devidamente inscrito na JUCESP sob nº 1010, neste ato, autorizado pelo Credor Fiduciário, FAZ SABER que levará a público leilão de modo on-line pelo website hospedado em <https://www.leilaonet.com.br>, nos termos da Lei nº 9.514/97, o seguinte **BEM: O IMÓVEL, terreno e suas edificações, matriculado sob nº 18.625 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Apucarana – PR, situado na Gleba Patrimônio Apucarana, subdivisão do lote SK. Contribuinte Municipal nº 114.005.0219.001. **Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.** Consolidação da Propriedade em Av.20, 19 de dezembro de 2023. **DATAS: 1º leilão:** início 14/05/24 às 15:00h – encerramento **21/05/24 às 15:00h, Lance: R\$ 3.021.418,24***; **2º leilão:** início 21/05/24 às 15:01h – encerramento **04/06/24 às 15:00h, Lance: R\$ 1.651.400,13****; e **3º leilão/repasse:** início 04/06/24 às 15:01 – encerramento **04/06/24 às 16:00h, Lance: R\$ 1.510.709,12** (*horários de Brasília / *se houver).** **PARTICIPAÇÃO:** O envio de lances será exclusivamente *on-line* e se dará através do site do leiloeiro, os interessados deverão se cadastrar em www.leilaonet.com.br e se habilitar em até 24 horas antes do início do leilão. Edital completo no site www.leilaonet.com.br, demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32. **PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de boleto bancário, no prazo de 24h do encerramento do leilão. A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% sobre o lance ofertado, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária indicada pelo Leiloeiro. **LOCAL DE REALIZAÇÃO:** Rua: Dona Maria Paula nº 122, 5º andar, Bairro: Bela Vista, São Paulo/SP. **INFORMAÇÕES:** fone (11) 96100-8910 / e-mail contato@leilaonet.com.br.**

**ANEXO II - DIREITO DE PREFERÊNCIA
(Parágrafo 2-B do art. 27 da Lei 9514/97)**

SQUILLO – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, pessoa jurídica, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 78.903.309/0001-89, com sede à Rua Vivaldo José Ferreira, nº 114, Bairro Jardim das Palmeiras, Apucarana/PR, CEP 86802-526, nos termos do art. 27, §2º-B da Lei nº 9.541/97, por meio desta exercer o direito de preferência, na aquisição do imóvel a seguir descrito, pelo preço correspondente a dívida, somado aos encargos e demais despesas previstas na referida lei, incluindo a comissão do Leiloeiro no montante de 5% (cinco por cento) sobre o lance ofertado:

O IMÓVEL matriculado sob nº 18.625 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Apucarana/PR, qual seja: Lote de Terras SK-REM, com a área de 2.352,78m², situado na Gleba Patrimônio Apucarana, subdivisão do lote SK, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: Ao norte confronta com o lote 1-A/65-B/4, com extensão de 15,99 metros e com os lotes SK-2 e SK-1, com 37,19 metros de extensão; a leste confronta com a Rua Vivaldo José Teixeira, numa extensão de 46,23 metros; ao sul confronta com a Rua Luciano de Castro Mathias, numa extensão de 42,81 metros; a oeste confronta com os lotes 1-J-D/1/K/C e 1-A/65-B/5/6/23, numa extensão de 48,53 metros e com o lote 1-A/65-B/4, numa extensão de 10,09 metros. Consta da Av. 01/18, que sobre o imóvel objeto desta matrícula existe uma edificação comercial em alvenaria sendo: Pavimento Térreo com 1.327,54m², Pavimento Superior com 162,12m², Guarita com 6,05m² e Caixa D'água com 2,84m², perfazendo um total de 1.498,55m² de área construída. Contribuinte Municipal nº 114.005.0219.001. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em Av.20, em 19 de dezembro de 2023.

Estou ciente que o direito de preferência será exercido por meio do leilão público, realizado em 1º Pregão no dia 14/05/2024 às 15:00h ou, em 2º Pregão no 21/05/2024 às 15:00h (se houver), promovido pelo credor fiduciário **UNIFISA - ADMINISTRADORA NACIONAL DE CONSÓRCIOS LTDA**, através do Leiloeiro Oficial, **Sr. LEONARDO VIEIRA AMARAL, JUCESP nº 1010**, pelo portal de leilões on-line hospedado na rede mundial de computadores (internet) em <https://www.leilaonet.com.br>.

Estou ciente que, caso não seja efetuado o pagamento da arrematação e demais encargos, o meu lance será desconsiderado e passado o imóvel para o lançador anterior e, não havendo outros lances ofertados, o leilão será negativo e o imóvel retomado ao credor fiduciário.

Sem mais,

São Paulo, ___ de _____ de 2024.

Squillo – Indústria E Comércio Ltda
CNPJ nº 78.903.309/0001-89
Fiduciante