

## EDITAL DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

1º leilão: início 15/05/24 às 15:00h – encerramento **22/05/24 às 15:00h\***  
2º leilão: início 22/05/24 às 15h01m – encerramento **05/06/24 às 15:00h\***  
3º leilão/repasso: início 05/06/24 às 15h01m – encerramento **05/06/24 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**, brasileira, empresária, 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 **15 de maio de 2024 às 15:00h**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 305.163,24 (trezentos e cinco mil, cento e sessenta e três reais e vinte e quatro centavos - conforme avaliação do bem atualizada)**, com encerramento no dia **22 de maio de 2024 às 15:00h**. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **22 de maio de 2024 às 15h01m**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 274.091,43 (duzentos e setenta e quatro mil, noventa e um reais e quarenta e três centavos - Conforme demonstrativo de débitos de contrato de alienação fiduciária)**, com encerramento no dia **05 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 **05 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\$ 152.581,62 (cento e cinquenta e dois mil, quinhentos e oitenta e um reais e sessenta e dois centavos - Correspondente à metade do valor de avaliação do bem atualizado)**.

**V. Lote único (001):** O IMÓVEL matriculado sob nº 26.711 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Apucarana/PR – UNIDADE INDUSTRIAL “01” do Condomínio Industrial Paineiras, com área exclusiva de construção 227,15 metros quadrados, área de uso comum 2,20 metros quadrados, área total da construção 229,35 metros quadrados, fração ideal do terreno de 50% iguais a 357,75 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: Ao norte com o Lote 1-A/6, com 11,925 metros; Ao Leste com a Unidade Industrial 02, com 30,00 metros; Ao Sul com a Rua Luciano de Castro Mathias, com 11, 925 metros; Ao Oeste com o Lote 1/A/1, com 30,00 metros; composto de: 01 (um) salão industrial, 01 (um) escritório, 01 (um) WC privativo do escritório e 02 (dois) WC’s para funcionários. Condomínio construído sobre o Lote de terras nº 01-A/REM (um-A/REM), da Quadra nº 01 (um), situado no Loteamento Jardim Paineiras I, nesta cidade. Contribuinte Municipal nº 114.023.0046.001. **Imóvel Ocupado - Desocupação Por Conta do Arrematante.** CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em Av.16/26.711, em 13 de dezembro de 2023.

**VI. Dos ônus: Constam da matrícula os seguintes gravames, cuja responsabilidade de baixa/cancelamento caberá ao arrematante:** Av. 03: 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. 04: 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. 05: 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. 06: 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. 07: 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. 08: 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.09: 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.10: 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.11: 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.12: 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.13: 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.14: 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 26.711 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Apucarana – PR, Condomínio construído sobre o Lote de terras nº 01-A/REM (um-A/REM), da Quadra nº 01 (um), situado no Loteamento Jardim Paineiras I. Contribuinte Municipal nº 114.023.0046.001. **Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.** Consolidação da Propriedade em Av. 16, 13 de dezembro de 2023. **DATAS: 1º leilão:** início 15/05/24 às 15:00h – encerramento **22/05/24 às 15:00h, Lance: R\$ 305.163,24\***; **2º leilão:** início 22/05/24 às 15:01h – encerramento **05/06/24 às 15:00h, Lance: R\$ 274.091,43\*\***; e **3º leilão/repasse:** início 05/06/24 às 15:01 – encerramento **05/06/24 às 16:00h, Lance: R\$ 152.581,62\*\*** (\*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](http://www.leilaonet.com.br) e se habilitar em até 24 horas antes do início do leilão. Edital completo no site [www.leilaonet.com.br](http://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](mailto: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 26.711 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Apucarana/PR – “UNIDADE INDUSTRIAL “01” do Condomínio Industrial Paineiras, com área exclusiva de construção 227,15 metros quadrados, área de uso comum 2,20 metros quadrados, área total da construção 229,35 metros quadrados, fração ideal do terreno de 50% iguais a 357,75 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: Ao norte com o Lote 1-A/6, com 11,925 metros; Ao Leste com a Unidade Industrial 02, com 30,00 metros; Ao Sul com a Rua Luciano de Castro Mathias, com 11, 925 metros; Ao Oeste com o Lote 1/A/1, com 30,00 metros; composto de 01 (um) salão industrial, 01 (um) escritório, 01 (um) WC privativo do escritório e 02 (dois) WC’s para funcionários. Condomínio construído sobre o Lote de terras nº 01-A/REM (um-A/REM), da Quadra nº 01 (um), situado no Loteamento Jardim Paineiras I, nesta cidade. Contribuinte Municipal nº 114.023.0046.001. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em Av.16/26.711, em 13 de dezembro de 2023.*

Estou ciente que o direito de preferência será exercido por meio do leilão público, realizado em 1º Pregão no dia 22/05/2024 às 15:00h ou, em 2º Pregão no 05/06/2024 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