

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 DO LAR 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; **MARCELO VIDAURRE MATHIAS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 453.720.637-34; **LEONARDO BORGES MATHIAS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 087.936.687-75; **HOMELAR COMÉRCIO DE UTILIDADE DO LAR LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.194.206/0001-75; e **TRIPAG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.060.781/0001-03; **bem como de eventuais OCUPANTES DOS IMÓVEIS.**

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**, 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 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. 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 26/06/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 29/06/2026 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 29/06/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 20/07/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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.

DOS DÉBITOS – Os 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.

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 o mesmo ser analisado 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 10% 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. O pagamento 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. 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.

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 CPC 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 DOS BENS: LOTE Nº 01; MATRÍCULA Nº 2.333 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL/SC - IMÓVEL: O terreno situado nesta cidade à Rua nº 31-Jacob Buck, com a área de 1.751,00ms2. (hum mil, setecentos e cinquenta e um metros quadrados), edificado com um prédio de alvenaria, com 749,70ms2., construído em 1977; fazendo frente com 34ms. na Rua nº. 31- Jacob Buck, travessão dos fundos com terras da Comercial Jãraguá Ltda., Idemar Vieira Dorneles e Banco do Brasil S/A., estremando pelo lado direito com terras de Edwin Grossklags, e pelo lado esquerdo em 51,50ms.em terras de Lucila Emmendoerfer, e Comércio de Bebidas M.W.Ltda. **Consta na Av.06 desta matrícula** que o imóvel objeto da presente matrícula, situa-se no lado par da Rua 31-Jacob Buck, com a área de 1.751,00m2, possui testada na extensão de 34,00m para a rua 31- Jacob Buck, coincidindo com o alinhamento predial, lado direito estremando em 49,00m com terras de Jorge

Grossklags, Rene Grossklags e Rosita Grossklags Kanzler, fundos confrontando em 34,85m, sendo 10,25m com terras da Comercial Jaraguá Ltda, 10,95m com terras de Vicente Donini e 13,65m com terras do Banco do Brasil S.A. e lado esquerdo extremando em 55,00m, sendo 14,90m com terras da Administradora de Bens Jaraguá Ltda e 40,10m com terras de Lucila Emmendoerfer. O imóvel foi descrito no sentido horário do seu interior, olhando-se para a mencionada rua. **Consta na Av.08 desta matrícula** reforma e ampliação do prédio de alvenaria, que passa a ter 927,04m de área construída, com número 60. **Consta na Av.11 desta matrícula** que o imóvel se situa no Centro, no Município e Comarca de Jaraguá do Sul/SC. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00110272720235030143, foi determinada a indisponibilidade dos bens de MULTI ATACADO E VAREJO DE UTILIDADES DO LAR LTDA. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00005874120235120039, foi determinada a indisponibilidade dos bens de MULTI ATACADO E VAREJO DE UTILIDADES DO LAR LTDA. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01001385620255010030, foi determinada a indisponibilidade dos bens de MULTI ATACADO E VAREJO DE UTILIDADES DO LAR LTDA. **Consta na Av.19 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária executada. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 010039767220245010036, foi determinada a indisponibilidade dos bens de MULTI ATACADO E VAREJO DE UTILIDADES DO LAR LTDA.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 3.123.333,33 (três milhões, cento e vinte e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para outubro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 575-A DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO DO MERITI/RJ - IMÓVEL: Prédio nº 352 da Rua Nossa Senhora das Graças, com 530,00m² de área construída, inscrito na municipalidade sob nº 000299-2, e respectivo lote de terreno que mede 10,00 metros de frente para a referida rua, igual largura na linha dos fundos, por 50,00 metros de extensão da frente aos fundos de ambos os lados, perfazendo a área total de 500,00m², confrontando pelo lado direito com Oldemar José de Oliveira Rosa ou sucessores, pelo lado esquerdo com Serafim Silva ou sucessores, e nos fundos com Madalena Alves Viana ou sucessores, distante 40,00 metros da esquina da Rua São Pedro, situado no 1º Distrito deste Município, dentro do perímetro urbano. **Consta na Av.12 desta matrícula** a existência do Processo nº 1062488-28.2024.8.26.0100, em trâmite na 31ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerida por YAALEH FUNDO DE INV. EM DIREITOS CRÉDITOS contra MULTI ATACADO E VAREJO DE UTILIDADES DO LAR LTDA. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0024129-26.2024.8.26.0100, requerido por BANCO ABC BRASIL S/A contra SELLEF ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.14 desta matrícula** a existência do Processo nº 0016653-97.2025.8.26.0100, em trâmite na 9ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerida por RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CRED. REAL LP contra MULTI ATACADO E VAREJO DE UTILIDADES DO LAR LTDA. **Consta na Av.15 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositária executada.

Consta às fls. 1848 dos autos que se trata de um prédio comercial com 530 m de área construída e terreno de 500m.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 1.783.333,33 (um milhão, setecentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) outubro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 03: MATRÍCULA Nº 18.093 DO 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA MANSÁ/RJ - IMÓVEL: Lote "C", integrante do Loteamento Fazenda

da Cachoeira, de áreas industriais, localizado na Rodovia Presidente Dutra, Km 102, bairro Boa Vista, nesta cidade, 1º Distrito deste Município, perímetro urbano, não foreiro, sem benfeitorias, medindo de frente em duas linhas: 30,00 metros em linha reta mais 15,70 metros em curva, confrontando com a Rodovia Presidente Dutra; fundos também em duas linhas: 30,00 metros em linha reta mais 15,70 metros em curva, confrontando com a Rua 4; pelo lado direito mede 160,00 metros, confrontando com a área "B"; e pelo lado esquerdo mede 140,00 metros, confrontando com a Rua 1, perfazendo a área total de 6.400,00m². **Consta na Av.19 desta matrícula** arresto do imóvel nesta ação exequenda. **Consta na Av.20 desta matrícula** a existência do Processo nº 1062488-28.2024.8.26.0100, em trâmite na 31ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerida por YAALEH FUNDO DE INV. EM DIREITOS CRÉDITOS contra MULTI ATACADO E VAREJO DE UTILIDADES DO LAR LTDA. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0024129-26.2024.8.26.0100, requerido por BANCO ABC BRASIL S/A contra SELLEF ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 2.463.333,33 (dois milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) outubro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débitos desta ação no valor total de R\$ 23.165.604,46 (abril/2026).

Consta às fls. 1.313 dos autos a interposição do Recurso de Agravo de Instrumento, processo nº 2313972-90.2024.8.26.0000, encaminhado para o STJ.

Consta às fls. 2.126-2.128 dos autos a interposição do Recurso de Agravo de Instrumento, processo nº 20615704520268260000, pendente de julgamento.

Consta às fls. 2.291 dos autos a interposição do Recurso de Agravo de Instrumento, processo nº 21010096320268260000, pendente de julgamento.

Consta às fls. 1.551/1.557 e 2.205/2.206 dos autos que os devedores figurarem no polo passivo de múltiplas execuções, quais sejam: processos nº 1062488-28.2024.8.26.0100; 1051155-79.2024.8.26.0100; 0823514-41.2024.8.19.0021; 1171379-80.2023.8.26.0100; 0805030-75.2024.8.19.0021; 1124083-62.2023.8.26.0100; 1001227-62.2024.8.26.0100; 1036552-98.2024.8.26.0100; 0824425-85.2023.8.19.0054; 0893023-22.2024.8.19.0001; 1035610-66.2024.8.26.0100; 0867149-35.2024.8.19.0001; 0844692-06.2024.8.19.0002; 0804420-14.2024.8.19.0052; 0806995-13.2022.8.19.0004; 1001815-21.2024.8.26.0019; 0001196-80.2012.5.01.0244.

São Paulo, 25 de maio de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Cristiane Vieira
Juíza de Direito