

**Estado do Rio de Janeiro**  
**PODER JUDICIÁRIO**

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SAQUAREMA - RJ  
(Avenida Dr. Roberto Silveira, Centro, Saquarema – RJ)  
[saq01vara@tjrj.jus.br](mailto:saq01vara@tjrj.jus.br)

Falência de SALES IND COM IMP EXP GENEROS ALIMENTICIOS LTDA

EDITAL de 1º, 2º e 3º LEILÕES ELETRÔNICOS e INTIMAÇÃO, com prazo de 15 (quinze) dias, extraído dos autos da Falência de SALES IND COM IMP EXP GENEROS ALIMENTICIOS LTDA, processo nº 0006360-39.2018.8.19.0058, na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, aos que o presente **EDITAL DE LEILÃO**, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à **Massa Falida**, na pessoa do Administrador Judicial PINTO MACHADO ADVOGADOS, representada por Dr. RAFAEL MOTTA FURTADO, OAB/RJ 149.121, ao **Falido** ESPÓLIO DE JOAQUIM MONTEIRO PINTO SALLES, e seu INVENTARIANTE OU HERDEIROS, e demais **Credores e Terceiros Interessados**, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br), a partir da publicação deste **Edital**, encerrando-se o **Primeiro Leilão**, em **11/06/2025**, a partir das **14,00h**, pelo valor da **avaliação** e, não havendo licitantes, estará reaberto para lances, encerrando-se o **Segundo Leilão** na data de **16/06/2025**, a partir das **14,00h**, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação e não havendo licitantes, estará reaberto para lances, encerrando-se o **Terceiro Leilão**, na data de **25/06/2025**, a partir das **14,00h**, **por qualquer preço**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matrícula nº 19 da JUCERJA, devidamente credenciado no TJRJ, tel.: (21) 2524-0545/ 99954-2464, e-mail: [depaula@depaulaonline.com.br](mailto:depaula@depaulaonline.com.br), para serem apreçados e vendidos os bens descritos e avaliados às fls. 533/534, constituídos de: **01) Lote de Terreno nº 03, da Quadra “A”, do loteamento denominado “Loteamento Municipal do Polo de Desenvolvimento Econômico”, na Avenida A (Rodovia Amaral Peixoto), Km 54, em Tingui, Zona Urbana do 3º Distrito de Saquarema – RJ, com área total de 5.103,42m², com as seguintes medidas e confrontações: 50,26m de frente para a Avenida A; 50,68m de fundos, confrontando com a Estrada Municipal; 101,15m pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº 04; e 101,21m pelo lado direito confrontando com o lote nº 02. Matriculado no Ofício Único do Registro**

de Saquarema/RJ sob o nº 53.990. Consta na **AV-02** EXISTENCIA DE AÇÃO perante o juízo da 34ª Vara Cível da comarca de São Paulo, nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1065241-31.2019.8.26.0.100. Consta na **AV-3** PENHORA determinada pelo juízo do 1º Juizado Especial Cível de Nilópolis nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 0006632-65.2019.8.19.0036. OBS: Em relação a Penhora da AV-3 há Prenotação com determinação de baixa, restando serem pagos os emolumentos para que seja efetuada a baixa do gravame. Consta na **AV-4** PENHORA determinada pelo juízo da 2ª Vara Cível de Saquarema, nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 0005194-45.2013.8.19.0058. Inscrito na **Prefeitura Municipal de Saquarema** sob o nº **117114-9**, onde constam débitos de IPTU referente aos exercícios de 2013 a 2025, no montante de R\$149.809,73 (cento e quarenta e nove mil e oitocentos e nove reais e setenta e três centavos), mais os acréscimos legais. **OBS: Consta na prefeitura Construção em Alvenaria NÃO AVERBADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. Avaliado em R\$1.903.658,30** (um milhão novecentos e três mil seiscentos e cinquenta e oito reais e trinta centavos). **02) Lote de Terreno nº 04, da Quadra “A”, do loteamento denominado “Loteamento Municipal do Polo de Desenvolvimento Econômico”, na Avenida A (Rodovia Amaral Peixoto), Km 54, em Tingui, Zona Urbana do 3º Distrito de Saquarema – RJ, com área total de 5.023,61m²** com as seguintes medidas e confrontações: 49,77m de frente para a Avenida A, 49,51m de fundos, confrontando com a Estrada Municipal, 101,17m pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº 05; e 101,15m pelo lado direito confrontando com o lote nº 03. **Matriculado** no Ofício Único do Registro de Saquarema/RJ sob o nº 53.989. Consta na **AV-2** PENHORA determinada pelo juízo da 8ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, nos autos da Reclamação Trabalhista nº 0100977-94.2018.5.01.0008. Consta na **AV-3** EXISTENCIA DE AÇÃO perante o juízo da 34ª Vara Cível da comarca de São Paulo, nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1065241-31.2019.8.26.0.100. Consta na **AV-4** PENHORA determinada pelo juízo da 28ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, nos autos da Reclamação Trabalhista nº 0100895-03.2018.5.01.0028. Consta na **AV-5** PENHORA determinada pelo juízo do 1º Juizado Especial Cível de Nilópolis nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 0006632-65.2019.8.19.0036. Consta Prenotação existente de nº 121.185 e 121.825 referente ao cancelamento de penhora constante dos processos nº 01008950320185010028 e 01009779420185010008, respectivamente, no aguardo do recolhimento de emolumentos. Consta ainda a prenotação 124.785 para o registro da PENHORA do processo 00066326520198190036, no aguardo para cumprimento da exigência. Inscrito na **Prefeitura Municipal de Saquarema** sob o nº **117107-3** onde constam débitos de IPTU referente aos exercícios de 2017 a 2025, no montante de R\$37.966,21 (trinta e sete mil,

novecentos e sessenta e seis reais e vinte e um centavos). **OBS: Consta na prefeitura Construções em Alvenaria NÃO AVERBADAS NO REGISTRO DE IMÓVEIS.** Avaliação total de R\$4.862.373,13 (quatro milhões, oitocentos e e sessenta e dois mil e trezentos e setenta e três reais e treze centavos). **Os imóveis serão alienados livre de todos os ônus, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante nos termos do art. 908 do CPC, por se tratar de aquisição originária.** Edital na íntegra no Cartório, publicado no site [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br) e no site [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br), ficando os falidos e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **Regras de Participação On-line:** **1)** Realizar cadastro prévio no site: [www.depaulaonline.com.br](http://www.depaulaonline.com.br), sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site dos leiloeiros); **2)** Aceitar os termos e condições do contrato; **3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e **4)** Instalar proteção antivírus e *firewall* e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões. **5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico. **6)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. **7)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. **8)** Para que todos os “Usuários” interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o “Usuário” que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **Condições Gerais da Alienação:** **A)** O bem objeto da alienação estará livre de qualquer ônus, não havendo sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive os débitos de Condomínio, IPTU, Taxas e demais existentes de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, devendo todos os créditos vir a ser habilitados nos autos e suportados com as forças da massa, conforme art. 141, inciso II da Lei nº 11.101/2005; **B)** O bem será alienado mediante as condições ora elencadas e no estado em que se encontra, não sendo aceitas reclamações e desistências posteriores à arrematação; **C) Cientes** os arrematantes que as **dimensões apresentadas** são **simplesmente enunciativas** e reprodução das medidas e das confrontações expressas no assentamento do bem perante o Ofício de Imóveis, portanto, havendo eventual

**incorreção nas medidas**, ainda que a diferença encontrada **exceda a 1/20** (um vigésimo) da área total, **não caberá ao arrematante**, por renúncia tácita ao direito de **perquirir redibitoriamente** ou de maneira equivalente, o complemento da área, a resolução do contrato, o abatimento do preço ou qualquer espécie de indenização; **D)** A partir da data da arrematação todas as despesas, em especial os tributos, as cotas condominiais e as despesas com segurança do imóvel (quando existentes) passarão a ser de inteira responsabilidade do respectivo arrematante; **E)** Ficam cientes os interessados que a arrematação será à vista ou a prazo de até **sete dias** mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista, e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido; **F)** Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente às despesas com o processamento do leilão; **G)** O saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão e, se for o caso, o valor das despesas do leilão deduzidas da arrematação, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED; A conta corrente do Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematantes(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Para conhecimento geral é expedido o presente edital que será publicado e afixado no local de costume na forma da lei. Saquarema, aos trinta dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco. ELZINEIA MARIA DOS SANTOS PINHEIRO. Mat. 01-9206, Chefe da Serventia.