

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 29/04/26.



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**26ª Vara Federal do Rio de Janeiro**

AVENIDA RIO BRANCO, 243, ANEXO II, 7º ANDAR - Bairro: CENTRO - CEP: 20040-009 - Fone: (21)3218-8264

Email: [26vf@ifrj.jus.br](mailto:26vf@ifrj.jus.br)

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5047703-03.2019.4.02.5101/RJ**

**EXEQUENTE:** BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SOCIAL - BNDES

**EXECUTADO:** UNITEC SEMICONDUTORES S/A.

**EDITAL DE VENDA DIRETA DE IMÓVEL**

**(art. 880 do CPC)**

**A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA FEDERAL, FRANA ELIZABETH MENDES**, Juíza Federal Titular da 26ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que, nos autos da execução em epígrafe, foi autorizada a VENDA DIRETA do bem penhorado, nos termos do art. 880 do CPC, conforme decisão judicial.

**DO LEILOEIRO**

Foi nomeado como leiloeiro oficial:

**MARIO MILTON BITTENCOURT RICART**, inscrito na Junta Comercial do Rio de Janeiro sob o nº 082, com escritório à Av. Erasmo Braga nº 277 sala 501 – Centro – Rio de Janeiro – RJ. Tel: (21) 2215-1342, e-mail: [mario@marioricart.lel.br](mailto:mario@marioricart.lel.br), site: <https://ricartleiloes.com.br> que ficará responsável pela condução da venda direta, nos termos deste edital.

**1. DO BEM**

Localização: **Rodovia BR-040, s/n, Km 508,5 – Veneza – Ribeirão das Neves/MG.**

Matrícula: Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão das Neves – Minas Gerais, sob o nº 30.697.

Descrição: Laudo de Avaliação evento 171 - Certifico e dou fé que, em cumprimento ao mandado retro, no dia 06/11/2024, às 12h, compareci à Rodovia BR 040, s/n, km 508,5, Bairro Veneza, Ribeirão das Neves/MG, e ali encontrei os portões da empresa UNITEC Semicondutores S.A (UNITEC) fechados, sendo recebida por dois vigilantes, os quais disseram que a empresa encontra-se inativa, que apenas

com a autorização de superiores eles poderiam me fornecer acesso ao interior do imóvel. Entrei em contato com o responsável pela segurança do local, Fabiano, da Pantera Serviços, o qual solicitou o mandado. Posteriormente, o representante legal da UNITEC, Marco Aurélio Barreto, me ligou e disse que a empresa está inativa há alguns anos, que o prédio é muito grande, possui cerca de 20.000 m<sup>2</sup> de área construída, sendo a maior parte com especificações técnicas para fábrica de semicondutores, incluindo uma "sala limpa" de cerca de 4.200 m<sup>2</sup>, que no prédio há inúmeros equipamentos (de modo exemplificativo, ele relatou que eventuais compradores dos equipamentos avaliaram que seriam necessários cerca de 60 contêineres para a retirada de todo o maquinário da sede), alguns em caixas e outros instalados, porém, pela falta de energia elétrica e conhecimentos técnicos, não é possível conferir se estão funcionando (a maioria das máquinas nunca foram ligadas ou testadas). Marco Aurélio ainda declarou que ele não tem conhecimento se a empresa possui um inventário de todos os bens móveis, com as suas respectivas descrições, e que o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) eventualmente faz uma auditoria nos bens, mas que não há nenhum profissional capacitado tecnicamente no Brasil que possa fazer uma avaliação real e confiável de todo o acervo móvel da UNITEC. No dia 19/11/2024, às 9h, retornei à empresa junto ao Oficial de Justiça Avaliador Elton Luís de Ornelas Caldas, onde constatamos a existência de edificações no imóvel penhorado e percorremos toda a extensão do prédio, conforme fotos abaixo. Pela matrícula do imóvel, a empresa está situada em um terreno de 160.000m<sup>2</sup> e, no local, constatamos a existência de edificações com cerca de 20.000m<sup>2</sup>, sendo um prédio principal com 3 andares, uma edificação ao fundo, onde funcionaria uma estação de tratamento de efluentes industriais (equipamentos instalados) e outra edificação ainda mais ao fundo onde funcionaria uma subestação da CEMIG. Dessa forma, realizei a avaliação do bem imóvel, conforme auto de avaliação anexo, por meio de pesquisas junto a corretores de imóveis da região e busca pelo valor médio de venda do metro quadrado de galpões industriais de alto padrão construtivo. Ressalto que ambos os métodos comparativos utilizados são bastante limitados, principalmente em razão das particularidades técnicas das edificações. Em relação aos bens móveis, após realizar uma diligência em que percorri toda a extensão dos prédios, entrando em todas as salas, não foi possível efetuar a avaliação desses bens, uma vez que: (i) são inúmeros bens, alguns instalados outros ainda embalados, sem qualquer descrição; (ii) com o conhecimento comum de oficial de justiça avaliador não é possível nem mesmo descrever estes bens, já que se tratam de máquinas e equipamentos importados muito específicos para a fabricação de semicondutores; (iii) os equipamentos, em sua maioria, foram comprados de uma fábrica na França, sem similaridade em nosso país; (iv) a empresa não está em atividade, não há energia elétrica e nem técnicos a operar as máquinas, motivo pelo qual não há como verificar se os bens funcionam ou es- \$mar a sua vida útil; e (v) não consegui obter a informação acerca do inventário dos bens, o que inviabilizou a identificação de quais deles porventura estariam em propriedade fiduciária. Diante do exposto, devolvo o presente para superior apreciação. Belo Horizonte, 06 de janeiro de 2025. AVALIAÇÃO: Tendo em vista as características do imóvel, a localização, a área total do lote, o padrão da construção, sem considerar as especificações técnicas das edificações, após pesquisa de mercado realizada junto às imobiliárias que atuam na região e os preços praticados no mercado imobiliário, avalio os imóveis da seguinte forma: - Imóvel constituído por parte da Fazenda Mato Grosso, situado na Rodovia BR040, s/n, km 508,5, no bairro Veneza, na cidade de Ribeirão das Neves/MG, com 160.000 m<sup>2</sup> de área total, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves sob o número 30.697 do livro 2, com edificações em seu interior, com área construída de cerca de 20.000 m<sup>2</sup> de alto padrão, aparentemente em bom estado de conservação, neste ato avaliado em R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais). Belo Horizonte, 06 de janeiro de 2025.

**RGI - Conforme certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão das Neves – Minas Gerais, do imóvel inscrito na matrícula nº 30697.** Imóvel – Rodovia BR-040, s/n, Km 508,5 – Veneza – Ribeirão das Neves/MG. Características e Confrontações – Terreno rural com 160.000,00m<sup>2</sup> parte da Área II da Fazenda Mato Grosso, neste município das Neves, com descrição abaixo. AV-1 – Abertura de matrícula atendendo requerimento da proprietária Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais – CODEMIG. Imóvel descrito com a seguinte descrição perimétrica “Inicia no ponto P1 de coordenadas N=7.813.919,401 e E=592.319,355 deste ponto com AZ=119°28’34” segue por 105,40M até o ponto P2 de coordenadas N=7.813.867,540 e E=592.411,108 deste ponto com AZ= 113°23’41” segue por uma distância de 201,89m até o ponto P3 de coordenadas N=7.813.787,378 E=592.596,398, deste ponto com AZ=129°15’21” segue por uma distância de 96,10 até o ponto P4 de coordenadas N=7.813.726,568 e E=592.670,810; deste ponto com AZ=111° 50’20” segue por uma distância de 194,98M até o ponto P5 de coordenadas N=7.813.654,036 e E=592.851,797; do P1 ao P5 a confrontação é feita com terrenos da Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves; deste ponto com AZ=07°47’49” segue por uma distância de 311,33m até o ponto P6 de coordenadas N=7.813.962,486 e E=592.894,033 confrontando com Wilson Camargo, deste ponto com AZ=294°19’35” segue por uma distância de 511,51m até o ponto P7 de coordenadas N=7.814.173,196 e E=592.427,935 confrontando com CODEMIG; deste ponto com AZ=186°27’50” segue por uma distância de 78m até o ponto P8 de coordenadas N=7.814.095,692 e E=592.419,154, confrontando com a Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves, deste ponto com AZ=203°03’32” segue por uma distância de 157,64m até o ponto P9 de coordenadas N=7.813.950.644 e E=592.357.409, confrontando com a Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves; deste ponto com AZ=230°36’48” segue por uma distância de 49,24m até o ponto P1 de coordenadas N=7.813.919,401 e E=592.319.355; início da descrição perfazendo a área total de 160.000,00m<sup>2</sup>. Imóvel prometido a COMPANHIA BRASILEIRA DE SEMICONDUTORES – CBS em 19/03/2012. Cláusula gravada – O terreno poderá ser utilizado pelo prazo de 20 anos, a fim único e exclusivo de implantação de uma empresa de semicondutores. Para a utilização de qualquer outra atividade industrial, comercial ou de serviço, somente com a anuência da Promitente Vendedora CODEMIG RIBEIRÃO DAS NEVES. AV-2 – Aditamento do Req.1ª proprietária apresentou o CCIR nº 950.165.290.971-1 do imóvel denominado Fazenda Mato Grosso. Área Total: 490,21HA. Mod. Rural: 31,7240HA Nº. Mod. Rurais: 15,20. Mód. Fiscais: 7,00Ha. Nº Mod. Fiscais: 70,0300. FMP: 2,0Ha. ITR de 2007 a 2011. Ribeirão das Neves 09/8/2012. R-3 – Compra e Venda: Transmitente: companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais – CODEMIG. Adquirente: SIX SEMICONDUTORES S/A, atual denominação social da Companhia Brasileira de Semicondutores – CBS, sociedade empresária, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade de Lagoa Santa-MG, na Rua Conde Dolabela 183 – sala 5 – Centro, CNPJ nº 07.488.680/0001-83. R-4 – Hipoteca 1ª: Conforme Escritura Pública de Aditivo nº 01 aos Contratos nº 12.2.0206-1 (BNDES); Nº 156.750/12 (BDMG) E Nº 02.12.0505.00 (FINEP), lavrada no 15º Serviço Notarial do Rio de Janeiro/RJ, Lv. 2863 fls. 129 (ato 33) em 18/03/2013. Devedora: SIX SEMICONDUTORES S/A, CNPJ nº 07.488.680/0001- 83 com sede em Ribeirão das Neves/MG na Rodovia BR-040 s/nº Km 508,5 – Bairro Veneza. Credores: 1) BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINGAS GERAIS S/A – BDMG, CNPJ nº 38.486.817/0001-94. 2) BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL – BNDES, CNPJ nº 33.657.248/0001-89. 3) FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS – FINEP, CNPJ nº 33.749.086/0001-09. AV-5 – Alteração de uso do solo: Conforme autorização do INCRA em 13/05/2014, o imóvel com área de 16,00Ha fica descaracterizado como rural passando para órbita fiscal Municipal a partir de 2014, por ter perdido as características de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal e agroindustrial CCIR 2006/2007/2008/2009. Código do Imóvel: 950.181.057.690-3 Área Total: 16,00Ha. Rodovia BR 040km 508,5. Mód. Rural: 8.5211Ha. Nº Mód Rurais: 1,42. Módulo Fiscal: 7,00Ha. Nº Módulos Fiscais: 2.2857 FMP: 2,00 HA e CCIR 2006/2007/2008/2009 Área Total: 490,21HA. Código do

Imóvel: 950.165.290.971-1. Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a propriedade territorial rural, emitida em 02/06/2014. Fazenda Mato Grosso com área total de 490,2Ha. NIRF: 8.119.214-2. Ribeirão das Neves 14/07/2014. AV-6 – Ajuizamento de Ação de Execução de Título Extrajudicial processo nº 5064357-81.2019.4.02.5101 originalmente da 3ª Vara Federal, que tramita atualmente na 26ª Vara Federal em que são partes – Exequente: Financiadora de Estudos e Projetos – FINEP, Executado: Unitec Semicondutores S/A. AV-7- Indisponibilidade – Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região. Processo 0012000907.2017.5.03.0093. Vara do Trabalho de Ribeirão das Neves/MG. AV-8 – Cancelamento de Indisponibilidade – objeto do ato anterior. R-9 – Penhora – Carta Precatória (Penhora e Avaliação) – 24ª Vara Federal de Execução Fiscal da SJMG, processo nº 1029903-75.2022.4.01.3800. Autor: BNDES- Banco Nacional de Desenvolvimento Social. Réu: Unitec Semicondutores S/A. R-10 – Penhora – 24ª Vara Federal de Execução Fiscal da SJMG, processo nº 1020286-91.2022.4.01.3800. Autor: BNDES- Banco Nacional de Desenvolvimento Social. Réu: Unitec Semicondutores S/A. AV-11 – Indisponibilidade – 12ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG, processo 0010485-82.2021.5.03.0012. Executado – SIX Semicondutores S/A. AV-12 – Indisponibilidade – 5ª Vara de Execução Fiscal e Extrajudicial de Belo Horizonte/MG, processo nº 1008098-03.2021.4.01.3800. Executado – SIX Semicondutores S/A. AV-13 – Indisponibilidade – 8ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG, processo nº 0010482- 42.2021.5.03.0008. Executado – SIX Semicondutores S/A. AV-14 - Indisponibilidade – 39ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG, processo nº 0010504-94.2021.5.03.0010. Executado – SIX Semicondutores S/A. AV-15 – Indisponibilidade – Vara do Trabalho de Ribeirão das Neves/MG, processo nº 0010656-87.2021.5.03.0093. Executado – SIX Semicondutores S/A. R-16 – Penhora – 5ª Vara Federal de Execução Fiscal e Extrajudicial da SSJ de Belo Horizonte/MG, processo nº 1008098-03.2021.4.01.3800. Exequente – União Federal (Fazenda Nacional). Executado: Unitec Semicondutores S/A. AV-17 – Indisponibilidade – Vara de Fazenda Pública Empresarial e de Registros Públicos da Comarca de Ribeirão das Neves/MG, processo nº 5013115-83.2022.8.13.0231. Executado: Six Semicondutores S/A, CNPJ nº 07.488.680/0001-83. R-18 – Penhora – 42ª Vara Cível da Comarca de São Paulo - SP, processo nº 0008580-78.2021.8.26.0100. Exequente – Motta Fernandes – Advogados; Sonae Capital – SGPS S/A e Race Refrigeration & Air Conditioning Engineering S/A. Executado: Unitec Semicondutores S/A. Valor R\$ 3.378.905,74 em 29/5/25. R-19 – Penhora – 1ª Vara de Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Belo Horizonte/MG, processo nº 5058511-93.2020.8.13.0024. Exequente – Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. Executado: Unitec Semicondutores S/A. Certidão emitida em 25/03/2026

## **2. DO PREÇO MÍNIMO**

O bem será ofertado pelo valor da avaliação R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais) na fase inicial, sendo admitidas, posteriormente propostas a partir de 50% da avaliação, conforme decisão judicial.

Na forma do Artigo 895 do CPC, a venda parcelada se dará com 25% de sinal e restante em até 30 (trinta) parcelas mensais, ficando o imóvel hipotecado até o pagamento integral.

## **3. DO PRAZO**

**O prazo total será de 120 (cento e vinte) dias.**

**Início em 04/05/26 às 14:00h – pelo valor da avaliação**

Encerrada a fase inicial, o sistema eletrônico automaticamente passará a admitir propostas a partir de 50% da avaliação, sem interrupção, até 01/09/2026 às 14:00h.

A transição ocorrerá de forma automática, garantindo ampla publicidade e igualdade entre os interessados.

**OBS: O prazo poderá ser encerrado a qualquer tempo por determinação judicial ou pela homologação de proposta apresentada.**

#### **4. DA PUBLICIDADE**

A venda será realizada por meio do site: <https://ricartleiloes.com.br>

#### **5. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O pagamento deverá ser realizado, preferencialmente à vista. Eventual proposta de pagamento parcelado deverá ser formalizada junto ao leiloeiro que deverá juntá-la aos autos e, desta, será aberta vista ao exequente e ao executado para que, no prazo sucessivo de 10(dez) dias, manifestem-se, de forma fundamentada em caso de discordância. A ausência de manifestação importará em anuência tácita com a proposta apresentada;

#### **6. DAS GARANTIAS**

Em caso de parcelamento, o imóvel ficará hipotecado até a quitação integral.

#### **7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO**

5% sobre o valor da alienação, no ato da arrematação, nos termos do art. 884, parágrafo único do CPC, bem como na adjudicação ou remissão. Caso a proposta seja posterior ao prazo de encerramento constante do item 3, será devida a comissão do leiloeiro (5%).

#### **8. OBSERVAÇÃO IMPORTANTE**

Existem no imóvel *“equipamentos dados em alienação fiduciária em garantia da dívida aos credores financeiros da Executada, ainda em processo de retirada via ação de busca e apreensão (Processo nº 5054344-07.2019.4.02.5101)”*.

#### **9 – DOS DÉBITOS:**

De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 3.0099.002.0288.000 consta débito (dívida ativa e 2026) no valor de R\$ 755.608,55 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme planilha anexa no evento 189, em 18/3/2025 no valor de R\$ 171.347.344,67 mais acréscimos legais. Taxa de Incêndio - de acordo com a ADI nº 4411 em 17/8/20 foi declarada inconstitucionalidade da cobrança da taxa de incêndio em Minas Gerais.

**OBS** – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme prevê o Art. 908 do NCPC e do Art. 130, § único do Código Tributário Nacional.

## **10. DAS INTIMAÇÕES**

Serão realizadas as intimações previstas no art. 889 do CPC.

## **11. DA HOMOLOGAÇÃO**

A alienação estará sujeita à homologação judicial, sendo considerada perfeita, acabada e irrevogável após sua homologação, nos termos do art. 903 do CPC.

## **12. DISPOSIÇÕES GERAIS**

O imóvel será vendido no estado em que se encontra.

E para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente edital, que será publicado através do site de leilões on-line: <https://ricartleiloes.com.br> de acordo com o art. 887 § 2º do CPC e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC.

Rio de Janeiro, 01 de Abril de 2026

FRANA ELIZABETH MENDES

Juíza Federal Titular

26ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro