



LEILÃO GRANDE FÁBRICA DE MÓVEIS COM E-COMERCE EM OPERAÇÃO – UPI DÍTALIA

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL EM CONTINUAÇÃO – SEGUNDA ETAPA

UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA – UPI DÍTALIA

Complexo industrial moveleiro na Serra Gaúcha, em operação: 136.650 m² de terrenos, mais de 40 mil m² construídos, fábrica equipada, estoques, marca e canal digital

Dia do Leilão: 10 de novembro de 2026, às 14 horas – DATA ÚNICA

Local do Leilão: Átrio e Dependências da Vara Regional Empresarial de Caxias do Sul – Rua Dr. Montauray, 2107, 6º andar, Bairro Exposição, Caxias do Sul/RS, CEP 95020-190

Processo nº 5007531-46.2021.8.21.0005/RS

Cozy Indústria e Comércio de Móveis Ltda., Capo Indústria e Comércio de Móveis S/A, CZ Comércio de Móveis Ltda., Deivid Empreendimentos Imobiliários Eireli, DTL Participações Societárias Ltda., Ditalia Produção e Logística Ltda. e Ditalia Móveis Industrial Ltda. - Massas Falidas

O Leiloeiro Oficial NORTON JOCHIMS FERNANDES, nomeado pelo MM. Juízo da Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul/RS, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará a segunda etapa do leilão judicial da Unidade Produtiva Isolada das massas falidas acima identificadas. O leilão observará a Lei nº 11.101/2005 (arts. 140 a 142), os arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, o Decreto nº 21.981/1932 e as condições deste edital.

1 • Da primeira etapa e da participação

1.1. Primeira etapa. Na primeira etapa, encerrada em 30/09/2026, foram recebidas 16 propostas vinculantes, por escrito, nos termos da sentença do evento 2505. A proposta de maior valor nominal foi de R\$ 48.000.000,00. Esse valor passa a ser o lance mínimo desta segunda etapa.

1.2. Participação restrita. Conforme o item 2, alínea “d”, da decisão do evento 2950, a participação no leilão é restrita aos proponentes que apresentaram propostas vinculantes, por escrito, até 30/09/2026. Todos serão notificados por e-mail desta designação. Não serão admitidos novos interessados.

1.3. Credenciamento. Os proponentes habilitados, ou seus representantes legais ou procuradores com poderes específicos, deverão se credenciar no local do leilão até as **13:55h do dia 10/11/2026**. Deverão apresentar documento de identificação, atos constitutivos atualizados (pessoa jurídica) e, se for o caso, procuração com firma reconhecida ou assinatura eletrônica válida.

1.4. Manutenção das propostas. As propostas vinculantes da primeira etapa são irrevogáveis e permanecem válidas. O proponente que não comparecer ao leilão concorrerá com a proposta escrita já apresentada, nos termos em que foi formulada.

2 • Objeto do leilão

Será alienada, em **lote único**, a Unidade Produtiva Isolada formada por bens, direitos e ativos operacionais do Grupo D'Italia, oriundos do patrimônio consolidado das massas falidas. A UPI abrange o complexo industrial, o parque produtivo, os estoques elegíveis, a operação fabril, a estrutura de venda direta ao consumidor, a marca e os demais elementos descritos neste edital. A aquisição não corresponde à compra de uma das sociedades falidas, mas de conjunto organizado destinado à continuidade da atividade industrial e comercial.

A falência foi decretada em 03/06/2026, com consolidação substancial das empresas do grupo. Os ativos operacionais são titularizados principalmente por Ditalia Móveis Industrial Ltda. e CZ Comércio de Móveis Ltda.

2.1. Imóveis e complexo industrial

- **Localização:** Estrada da Vindima, acesso pela Rodovia RS-444, km 26, Monte Belo do Sul/RS, CEP 95718-000.
- **Área total de terrenos:** 136.650,00 m².
- **Matrícula nº 44.864** do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS: lotes rurais nº 53 e 55, com 90.000,00 m².
- **Matrícula nº 47.151** do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS: lote nº 57, com 46.650,00 m².
- **Área construída indicada nos laudos:** 40.197,59 m², sendo 38.989,17 m² averbados e 262,05 m² não averbados.
- **Área aproveitável estimada:** cerca de 87.700,00 m². A parcela remanescente, de cerca de 48.950,00 m² (35,8% da gleba), está associada a áreas de preservação permanente identificadas em vistoria, sem delimitação técnica formal.
- **Edificações e benfeitorias:** portaria; prédio Capoani e antigo administrativo, com cinco pavimentos; fábrica; manutenção e central de resíduos; casa de máquinas e subestação; administrativo atual; refeitório; central de resíduos inflamáveis; pavimentação em paver; cercamentos; passarela; açude; piso industrial de concreto armado; terraplenagem e contenções; estacionamentos e demais itens da relação analítica.

2.2. Parque de bens móveis

Máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, equipamentos de informática e veículos relacionados nos laudos patrimoniais, com os acessórios necessários ao funcionamento, no estado de conservação em que se encontram. Prevalece a relação analítica integral homologada nos autos.

Classe	Quantidade	Valor patrimonial
Máquinas e equipamentos	239	R\$ 28.423.794,81
Móveis e utensílios	1.526	R\$ 629.701,31
Equipamentos de informática	141	R\$ 202.109,21
Veículos	2	R\$ 69.951,65
Total	1.908	R\$ 29.325.557,00

Principais bens, pelo valor de mercado individual:

Identificação e bem	Marca/modelo	Valor de mercado
300078 / FUR-84 – Centro de usinagem e furação CNC	IMA / Imagic Flex	R\$ 5.705.306,71
300142 / BOR-83 – Coladeira de borda	IMA / Novimat	R\$ 2.943.788,82
300003 / PUV-63 – Linha de pintura UV completa (1)	Crippa	R\$ 1.827.404,38
10026040 – 5.825 m de esteira de rolos	SBMI	R\$ 1.533.116,70

Identificação e bem	Marca/modelo	Valor de mercado
300151 / COR-82 – Seccionadora	Schelling / FH 4 430	R\$ 1.282.122,58
300140 / COR-81 – Seccionadora	Schelling / FH 4 430	R\$ 1.145.551,03
10026039 – 950 racks metálicos	D'Metal	R\$ 1.019.154,96
300170–300181 / EXA-01 a EXA-11 – Sistema de exaustão de sólidos	MTK	R\$ 965.398,83
300045 – Moldureira automática	Koch / SBD-45-A	R\$ 846.768,36
300081 / BOR-14 – Coladeira de borda	Biesse / Stream SB2 10.5	R\$ 604.281,71
300044 / MOL-30 – Moldureira manual	Koch / Flex-45	R\$ 582.153,25
300077 / FUR-51 – Furadeira múltipla	Biesse / Techno KFD	R\$ 522.277,97
301896 / FUR-57 – Centro de usinagem CNC	Biesse / Skipper 100	R\$ 484.755,64
300061 / PUV-64 – Linha de pintura UV completa (2)	Crippa	R\$ 478.904,20

A relação completa e individualizada dos bens integra os laudos patrimoniais anexos e é parte inseparável deste edital.

2.3. Estoques

Matérias-primas, produtos em elaboração e produtos acabados elegíveis, em condição de emprego ou comercialização. A posição de 31/05/2026 foi avaliada em R\$ 6.581.375,62. Itens obsoletos, avariados ou sem giro não integram essa parcela. Caso o maior lance do leilão, seja abaixo do valor de avaliação, não será abatido o valor dos itens já consumidos do estoque, ficando ao futuro arrematante analisar o saldo de estoque previamente ao dia do leilão.

2.4. Operação, canal de vendas, marca e outros direitos

- Operação fabril de móveis com predominância de madeira (CNAE 31.01-2-00), em funcionamento, em turno único.
- Estrutura de venda direta ao consumidor por plataformas de comércio eletrônico, incluindo posição comercial, reputação e histórico, na extensão jurídica e contratualmente transferível.
- Marca comercial utilizada nos produtos, sujeita à situação de titularidade perante o INPI.
- Posição de locador na locação de parte da área construída (item 2.5).
- Organização produtiva, processos, catálogo, conhecimento operacional e demais elementos incorpóreos juridicamente transferíveis.

Não integram a UPI, salvo determinação judicial em contrário: contas a receber de clientes, adiantamentos de clientes, contas a pagar, fornecedores e obrigações trabalhistas anteriores à alienação. A transferência das contas de plataforma não é automaticamente assegurada pela alienação judicial e depende das regras dos respectivos operadores, com seus prazos e procedimentos.

2.5. Área locada

Parcela de aproximadamente 5.248,80 m² da área construída, correspondente ao Prédio Capoani e Antigo Administrativo (matrícula nº 47.151), ocupada por empresa do mesmo grupo econômico não sujeita à falência. A receita de locação contabilizada em 2025 foi de R\$ 1.587.491,00, cerca de R\$ 132.290,92 mensais. O valor foi pactuado entre partes relacionadas e não foi validado como aluguel de mercado. Esse valor é apenas referencial e não constitui garantia de receita.

2.6. Bens fora de operação

Os laudos apontam 37 bens fora de operação (desativados, desmontados ou sem valor comercial), com valor de mercado conjunto de cerca de R\$ 4.980.725,00. Destes, 21 têm vida remanescente esgotada, com valor conjunto de R\$ 1.438.212,72. Esses bens não representam capacidade produtiva disponível e seguem a relação analítica definitiva homologada nos autos.

3 • Avaliação e lance mínimo

O MM. Juízo **homologou o valuation da UPI em R\$ 83.000.000,00** (decisão do evento 2950, item 1) e fixou o **lance mínimo em R\$ 48.000.000,00**, em valor nominal (item 2, “Das regras para o leilão”). A UPI é alienada como conjunto, pelo valor que vier a ser arrematado.

4 • Critério de julgamento: proposta economicamente mais vantajosa

Será declarada vencedora a proposta **economicamente mais vantajosa para a massa falida**, assim entendida a que resultar no **maior valor presente**, segundo os critérios fixados na decisão do evento 2950:

1. **Prazo:** são admitidas propostas compostas de entrada e parcelas, com prazo máximo de **72 meses**. O Juízo registrou que o prazo é maior que o do art. 895, § 1º, do CPC, em razão do porte da alienação.
2. **Correção:** o valor nominal, da entrada e de todas as parcelas será corrigido monetariamente pelo **IPCA, pro rata die**, até o efetivo vencimento, da data do leilão.
3. **Efeito de cálculo do V.P.:** todas as parcelas serão trazidas a valor presente pela taxa de juros reais de **0,5833% ao mês** (equivalente a 7,23% ao ano), pela fórmula:

$$VP = VF / (1 + i)^n$$

Onde VP é o valor presente; VF é o valor nominal futuro de cada parcela, sem a correção pelo IPCA; i é a taxa mensal de 0,5833%; e n é o número de meses entre a data do leilão (10/11/2026) e o vencimento da parcela. A entrada paga no ato tem n = 0. O valor presente da proposta é a soma dos valores presentes da entrada e de todas as parcelas.

Todo lance deve respeitar o **mínimo nominal de R\$ 48.000.000,00**. Levando em conta que o cálculo do Valor Presente atingirá somente duas casas decimais, havendo igualdade de valor presente entre duas ou mais propostas, os respectivos proponentes serão convidados pelo Leiloeiro a formular novo lance, de modo a superar o valor presente da proposta concorrente. Persistindo a igualdade ou não havendo novo lance, será considerada vencedora, sucessivamente: (i) a proposta de maior valor nominal; (ii) persistindo o empate, aquela que contemple maior pagamento de entrada; e (iii) permanecendo o empate, aquela que preveja menor prazo para quitação integral do preço.

5 • Pagamento, garantias e comissão

5.1. Forma de pagamento. O pagamento poderá ser à vista ou parcelado, nos termos do item 4. Os valores serão depositados em conta judicial vinculada ao processo. O leiloeiro fornecerá a guia judicial para o arrematante efetuar o pagamento.

5.2. Prazos. O pagamento à vista ou a entrada serão depositados em até **48 horas** contados da homologação da arrematação. As parcelas vencerão mensalmente, a partir de **30 dias** da homologação, corrigidas pelo IPCA pro rata die até o efetivo pagamento. Caso o

IPCA seja negativo, a parcela será devida no mesmo valor do mês anterior, inviabilizada a sua redução. A data do leilão é base para a aplicação do índice de correção.

5.3. Garantia. No pagamento parcelado, os imóveis da UPI ficarão gravados com hipoteca judicial em favor da massa falida até a quitação integral (art. 895, § 1º, do CPC). O atraso no pagamento de qualquer parcela sujeita o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

5.4. Comissão do leiloeiro. A comissão é de 5% e será paga pelo arrematante, além do preço da arrematação, à vista, no percentual de sobre o valor da arrematação e não sobre o valor presente. Será observada a divisão fixada no evento 2505: 50% ao leiloeiro nomeado e 50% ao leiloeiro que apresentou a proposta cujo proponente se tornar o adquirente. Considerando que a homologação da arrematação foi postergada até o julgamento dos agravos de instrumento, o valor deverá ser recolhido aos autos, integralmente, ficando o seu levantamento condicionado a homologação.

5.5. Encargos da transferência. Tributos, despesas cartorárias, registros, licenças, desmontagem, transporte, seguros, regularizações e demais encargos da transferência serão suportados pelo arrematante, ressalvado o disposto no item 7 quanto aos débitos anteriores à alienação.

6 · Dinâmica do leilão, arrematação e homologação

6.1. Abertura. Após as 14h do dia 10/11/2026, o leiloeiro abrirá o certame, anunciará os proponentes credenciados e informará o valor presente da melhor proposta escrita da primeira etapa, que servirá de referência inicial.

6.2. Lances. Os lances serão verbais, apresentados pelos proponentes credenciados ou seus procuradores. Cada lance deverá indicar o valor nominal, o valor da entrada e o número de parcelas. O leiloeiro calculará e anunciará o valor presente de cada lance, conforme o item 4.

6.3. Encerramento. O leilão será conduzido pelo leiloeiro, e, após insistência entre os presentes, não havendo incrementos ao maior lance de valor presente calculado, ocorrerão as três batidas do martelo. **Será declarado vencedor o proponente da proposta economicamente mais vantajosa, calculada unicamente pelo maior valor presente.**

6.4. Efeitos do leilão. Conforme a decisão do evento 2950, a realização do leilão define o vencedor do procedimento competitivo e o obriga definitivamente ao pagamento do preço efetuado como lance, liberando os demais participantes do primeiro processo competitivo.

6.5. Auto de arrematação. Encerrado o leilão, será lavrado o auto de arrematação, com as condições da proposta vencedora, assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo administrador judicial, com protocolo nos autos para futura assinatura em despacho pelo Magistrado. O leiloeiro prestará contas nos autos, como protocolo da Ata de Leilão e do Auto de Arrematação.

6.6. Homologação. A homologação da arrematação somente será feita após o julgamento dos agravos de instrumento interpostos até a decisão do evento 2950 (item 7.2). Os prazos de pagamento contam-se da data do leilão.

6.7. Ciência. A participação no leilão implica ciência e aceitação deste edital, dos laudos, da relação analítica dos bens, das matrículas, do contrato de locação e dos demais documentos disponibilizados.

7 · Ônus, recursos pendentes e aquisição originária

7.1. Aquisição originária. Nos termos do art. 141, II, da Lei nº 11.101/2005, o objeto da alienação será transferido **livre de ônus e sem sucessão** do arrematante nas obrigações das falidas, inclusive tributárias, trabalhistas e decorrentes de acidentes de trabalho anteriores à alienação, ressalvadas as hipóteses do art. 141, § 1º. As penhoras e indisponibilidades registradas nas matrículas (Anexo) serão ordenados os cancelamentos pelo Juízo da falência após a homologação.

7.2. Recursos pendentes:

Recurso
Agravo de Instrumento nº 5206941-76.2026.8.21.7000
Agravo de Instrumento nº 5316243-40.2026.8.21.7000

7.3. Maquinário com reserva de domínio ou alienação fiduciária. Parte do maquinário está sujeita a reserva de domínio ou alienação fiduciária em favor de credores (IMA Schelling Austria GmbH, BRDE e BADESUL). Por decisão do evento 2950, item 3, esses bens integram a UPI. Os credores proprietários receberão, a título de restituição em dinheiro, a proporção que a avaliação de suas máquinas representar na avaliação global, aplicada ao preço arrematado. O arrematante recebe os bens livres desses gravames.

7.4. Estado dos bens. Os bens são alienados no estado físico e jurídico em que se encontram, sem garantia de funcionamento, ressalvados os efeitos legais da alienação judicial em aquisição originária.

8 · Visitação, contatos e disposições finais

8.1. Visitação e diligência. A visitação ao complexo industrial será realizada somente com agendamento prévio junto ao leiloeiro. Compete ao interessado examinar os bens, conferir medidas, quantidades, funcionamento, conservação, registros, licenças, situação ambiental, contratos, titularidade da marca e possibilidade de transferência das contas de plataforma.

8.2. Contatos do leiloeiro:

- Telefone: (51) 99116-5051
- WhatsApp do escritório: (51) 99926-6789
- E-mail: grandesleiloes@gmail.com
- Site: www.grandesleiloes.com.br, onde estão disponíveis este edital, os laudos e a documentação.

8.3. Esclarecimentos. O leiloeiro e a Administração Judicial (Gomes de Mattos Advogados Associados) poderão prestar esclarecimentos operacionais, sem alterar as condições aprovadas judicialmente. Casos omissos serão decididos pelo Juízo da Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul/RS.

8.4. Intimações. Ficam as falidas, os credores, o Ministério Público, a Administração Judicial e os credores com garantia real ou proprietários fiduciários intimados do leilão por meio deste edital, se não o forem pessoalmente (arts. 142, § 7º, da Lei nº 11.101/2005 e 889 do CPC).

Caxias do Sul/RS, 9 de outubro de 2026.

Norton Jochims Fernandes

Leiloeiro Público Oficial – JUCISRS nº 99/94

Anexo · Gravames registrados nas matrículas

Os atos abaixo gravam os imóveis na data deste edital e serão cancelados na forma do item 7.1.

Matrícula nº 47.151

Ato	Natureza	Processo
R.18	Penhora	5001565-09.2013.4.04.7113 (1ª Vara Federal)
R.19	Penhora	005/1.15.000492-9 (Execução Fiscal do Estado)
Av.20	Penhora	5004425-75.2016.4.04.7113
Av.21	Penhora	5004263-80.2016.4.04.7113
Av.23	Indisponibilidade (CNIB)	00046613520148160123
Av.25	Indisponibilidade (CNIB)	00009129720115040511
Av.26	Indisponibilidade (CNIB)	00204745320155040511
Av.27	Indisponibilidade (CNIB)	00208746720155040511
Av.28	Indisponibilidade (CNIB)	01284000620095040511
Av.29	Indisponibilidade (CNIB)	00001643120125040511
Av.30	Indisponibilidade (CNIB)	00204770820155040511
Av.31	Indisponibilidade (CNIB)	00207172620175040511
Av.32	Indisponibilidade (CNIB)	00205406720145040511
Av.33	Indisponibilidade (CNIB)	00206188520195040511
Av.34	Indisponibilidade (CNIB)	00219494420155040511
Av.35	Indisponibilidade (CNIB)	00209344020155040511
Av.36	Indisponibilidade (CNIB)	00215313320205040511
Av.37	Indisponibilidade (CNIB)	00205902520165040511
Av.38	Indisponibilidade (CNIB)	00217874920155040511
Av.39	Indisponibilidade (CNIB)	50019326820178210005
Av.41	Penhora	5004481-45.2015.4.04.7113
Av.42	Penhora	5001932-68.2017.8.21.0005
Av.45	Indisponibilidade (CNIB)	00009129720115040511
Av.46	Indisponibilidade (CNIB)	00014248020115040511
Av.47	Indisponibilidade (CNIB)	50075314620218210010

Matrícula nº 44.864

Ato	Natureza	Processo
R.26	Penhora	005/1.15.000492-9
Av.27	Penhora	5004425-75.2016.4.04.7113
Av.28	Penhora	5000698-74.2017.4.04.7113
Av.29	Penhora	5001336-73.2018.4.04.7113
Av.30	Indisponibilidade (CNIB)	00046613520148160123
Av.32	Indisponibilidade (CNIB)	00009129720115040511
Av.33	Indisponibilidade (CNIB)	00204745320155040511
Av.34	Indisponibilidade (CNIB)	00208745320155040511
Av.35	Indisponibilidade (CNIB)	01284000620095040511
Av.36	Indisponibilidade (CNIB)	00001643120125040511
Av.37	Indisponibilidade (CNIB)	00204770820155040511
Av.38	Indisponibilidade (CNIB)	00207172620175040511
Av.39	Indisponibilidade (CNIB)	00205406720145040511
Av.40	Indisponibilidade (CNIB)	00206188520195040511

Ato	Natureza	Processo
Av.41	Indisponibilidade (CNIB)	00219494420155040511
Av.42	Indisponibilidade (CNIB)	00209344020155040511
Av.43	Indisponibilidade (CNIB)	00215313320205040511
Av.44	Indisponibilidade (CNIB)	00205902520165040511
Av.45	Indisponibilidade (CNIB)	00217874920155040511
Av.46	Indisponibilidade (CNIB)	50019326820178210005
Av.48	Penhora	5001932-68.2017.8.21.0005
Av.49	Penhora	5004508-67.2011.4.04.7113
Av.50	Penhora	5000855-91.2010.4.04.7113
Av.53	Indisponibilidade (CNIB)	00009129720115040511
Av.54	Indisponibilidade (CNIB)	00014248020115040511
Av.55	Indisponibilidade (CNIB)	50075314620218210010