

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP

EDITAL DE 1º, 2º E 3º LEILÃO e de intimação na **FALÊNCIA DE IMPORTADORA E COMERCIAL SÃO MATHEUS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.554.698/0001-90, *na pessoa da Administradora Judicial F. REZENDE CONSULTORIA & ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL*, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.752.868/0001-76; **bem como do Compromissário Vendedor de parte ideal (35%) da Matrícula 5.342 ARTHUR MATHEUS (firma individual)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.412.697/0001-65, *representada por: ARTUR MATHEUS JUNIOR*, inscrito no CPF/MF sob o nº 680.043.118-49, e sua **cônjuge MARIA JOSÉ DE ALMEIDA MENDONÇA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 007.245.678-79; **MARIA INEZ MATHEUS MAHFOUD**, inscrita no CPF/MF sob o nº 701.278.168-87, e seu **cônjuge ANTONIO, ASSAD MAHFOUD**, inscrito no CPF/MF sob o nº 593.500.758-49; **MARIA CÉLIA MATHEUS DE CARVALHO THADEO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 710.278.408-34, e seu **cônjuge CARLOS ALBERTO DE CARVALHO THADEO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 840.781.118-15; e dos **Herdeiros da Copropriedária de parte ideal (15%) da Matrícula 5.342 Espólio de Belmira da Fonseca: FERNANDO FONSECA PEREIRA DE PAULA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 340.017.888-88; e **FABIO FONSECA PEREIRA DE PAULA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 342.454.918-50; do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** na pessoa do seu Procurador; da **PROCURADORIA GERAL DA UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL** na pessoa do seu Procurador; da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO** na pessoa do seu Procurador; e da **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** na pessoa do seu Procurador.

O **Dr. Fabricio Henrique Canelas**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** ajuizada por **CR ALMEIDA S.A. - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES** contra **IMPORTADORA E COMERCIAL SÃO MATHEUS LTDA. - Processo nº 0003223-24.1995.8.26.0361**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS BENS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, não podendo alegar quaisquer vícios após a arrematação.

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 Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apreçados.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar os bens deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda dos bens autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 17/09/2026 às 14:00h** e se encerrará **dia 02/10/2026 a partir das 14:00h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia**

02/10/2026 às 14:01h e se encerrará no **dia 19/10/2026b a partir das 14:00h,** **sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote,** onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **3º Leilão,** que terá início no **dia 19/10/2026 às 14:01h** e se encerrará no **dia 04/11/2026 a partir das 14:00h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote,** onde serão aceitos os maiores lances ofertados, conforme determinado em fls. 2.679/2.681 e como preceitua o §3º-A do art. 142 da Lei 11.101/05.

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. Cumprir informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br, ou de viva voz no dia do encerramento do leilão a partir **das 13:00 horas** no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 - Jd. Paulista - São Paulo/SP, em igualdade de condições.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, o direito de preferência é conferido os coproprietários para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão em igualdade de condições perante outros licitantes. Para exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro, os coproprietários deverão solicitar ao Leiloeiro antes do início do certame (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br) a disponibilização do ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DOS DÉBITOS - Os bens serão apregoados sem quaisquer ônus, os quais serão de responsabilidade da massa falida, exceto se o arrematante for: (I) sócio da sociedade falida ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (art. 141, II, § 1º, I, II e III, da lei nº 11.101/05). O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para o seu nome, tais como as despesas de ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de registro no RGI competente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO - Nos Lotes cujo o valor da arrematação exceda **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, o arrematante deverá depositar 10% (dez por cento) do valor da arrematação no prazo de 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial, para garantia do Juízo, e tal valor será abatido do saldo remanescente da arrematação, sendo que a quitação do preço integral da arrematação deverá ocorrer em 48h (quarenta e oito horas) após sua intimação acerca do deferimento do lance pelo Juízo responsável, através de guia de depósito judicial. Em caso de desistência infundada do arrematante, haverá a perda da caução em favor da Massa Falida, mas no caso de indeferimento do lance pelo Juízo responsável, o valor depositado poderá ser levantado integralmente pelo arrematante. **Caso o valor da arrematação não exceda o valor mencionado acima,** 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 COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito ou Boleto bancário, cujos dados serão enviados 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 por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

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 MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre 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 ela ser analisada pelo MM. Juízo respectivo, que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. Caso a proposta seja apresentada diretamente ao juízo do processo após a finalização do leilão, havendo deferimento, o proponente deverá realizar o pagamento da comissão do Leiloeiro no prazo constante do edital, qual seja, 24 (vinte e quatro) horas após deferimento.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO(A) ARREMATANTE - Considerando que nos leilões Judiciais ofertados no site, há previsão legal para pagamento do arremate em 24h (vinte e quatro horas) após a arrematação, conforme Condições de Venda e Pagamento descritas em edital. Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro configurará desistência por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Megaleilões emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto 21.981/32. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os(as) demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o(a) Vendedor(a). Por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido no sistema, bem como, não será admitido participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões e caso sejam identificados cadastros vinculados aquele, estes serão igualmente banidos. Vale esclarecer ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no artigo 358 do código penal. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br.** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei 11.101/05 e o Provimento CSM nº 1625/2009, e no que couber, o CPC e o *caput* do artigo 335, do CP.

RELAÇÃO DO IMÓVEL:

LOTE Nº 01: PARTE IDEAL 50% DO IMÓVEL E 35% DOS DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 5.342 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES/SP - IMÓVEL: Um Quinhão de Terras denominado Sítio Itapety, sob nº 4 com a área de 466.280 m², ou seja 46,62ha no sítio situado no Bairro do Itapety-Lambary, zona rural deste município, com as seguintes divisas: começa no marco nº 13 cravado no espigão da Serra do Itapety, daí segue por este espigão no rumo Oeste, até dar no marco 12, dividindo com terrenos de herdeiros de Gregório de tal, daí deflete à direita desce por uma picada no rumo de 14º 15' NO e distância de 1.220 m até dar no marco número 4, dividindo com o lote nº 15, de Benedito Antonio de Godoy, daí deflete à direita e segue pela picada que separa o lote número 1 e terreno pertencente a Leopoldino Vaz, até dar no marco

número 2, daí deflete a direita por picada que separa o lote nº 3 de Antonio Alves de Moraes, até dar no espigão e marco número 13, ponto de partida. **Consta no R.5 desta matrícula** o Compromisso de Venda e Compra de 35% deste Imóvel firmado em favor da IMPORTADORA E COMERCIAL SÃO MATHEUS LTDA. **Consta no R.6 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Proc. nº 2.133/95 e Apensos, em trâmite na Vara Anexo Fiscal da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra IMPORTADORA E COMERCIAL SÃO MATHEUS LTDA, foi arrestada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário JOSÉ EDUARDO ALVARENGA. **Consta no R.7 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Proc. nº 2.133/95 e Apensos, em trâmite na Vara Anexo Fiscal da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra IMPORTADORA E COMERCIAL SÃO MATHEUS LTDA, foram arrestados os direitos e obrigações correspondentes a 35% do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário JOSÉ EDUARDO ALVARENGA. **Consta na Av.8 desta matrícula** que nos autos da falência supra foi arrecadado os direitos e obrigações da parte ideal (35%) do imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.9 desta matrícula** que nos autos da falência supra, foi arrecadada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Avaliação** que o imóvel está localizado na Estrada Beija Flor, S/N, Bairro Sabaúna, Zona Rural, na cidade de Mogi das Cruzes - SP, e que a entrada do imóvel não pôde ser determinada com precisão. **INCRA nº 638.234.000.108-9 (conf. Av.3).**

Valor da Avaliação de Parte Ideal (85%) do Imóvel: R\$ 2.720.000,00 (dois milhões, setecentos e vinte mil reais) para maio de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 69.525 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES/SP - IMÓVEL: Um Sítio contendo uma casa de pau a pique, com uma área de 4 alqueires mais ou menos ou 9,68 ha, situado no Bairro do Cocuera, zona rural desta cidade, município e comarca, com as seguintes divisas: começa numa ponte que se acha na Estrada Velha que ia para Biritiba Mirim, segue pela es a estrada no espigão, segue pelo espigão acompanhando estrada, dividindo com Astrogildo Marcondes e desce pelo espigão até um ribeirãozinho, daí deixa ribeirãozinho, atualmente acompanhando esse ribeirãozinho até o Ribeirão de Cocuera, dividindo com sucessores de Pedro Leite da Cruz, segue pelo Ribeirão Cocuera, até o ponto de partida, dividindo com Kato Nakamoto. **Consta na Av.1 desta matrícula** que nos autos da ação de execução fiscal, Proc. nº 361.01.1998.011922-5, ordem nº 5530/98, em trâmite no Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Mogi das Cruzes, movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra IMPORTADORA E COMERCIAL SÃO MATHEUS LTDA e outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário Antonio Mansour. **Consta na Av.2 desta matrícula** que nos autos da falência supra, foi arrecadado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Avaliação** que o imóvel está localizado na Estrada Cocuera, s/nº, Bairro Cocuera, Zona Rural.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) para maio de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Mogi das Cruzes, 07 de agosto de 2025.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dr. Fabricio Henrique Canelas
Juiz de Direito