

SÃO PAULO BRASIL

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEIS E INTIMAÇÃO

EDITAL DE 1º, 2º E 3º LEILÃO JUDICIAL E DE INTIMAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

Nos termos do artigo 887 do Código de Processo Civil (CPC), fica(m) intimado(s) os interessados na Falência de FORMIQUÍMICA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 52.128.535/0001-46; na pessoa do administrador judicial PAULO ROBERTO BASTOS PEDRO, do MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, na pessoa do seu Procurador; da PROCURADORIA DA SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, na pessoa de seu procurador; da PROCURADORIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DE MAUÁ/SP, na pessoa de seu procurador; o público em geral com o objetivo de dar ampla publicidade ao ato e garantir a participação de terceiros interessados no certame.

Processo nº: 1010264-97.2014.8.26.0348

O **EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ/SP**, no uso de suas atribuições legais, **em fiel observância ao disposto no Decreto 21.981/32 (recepcionado como Lei Ordinária), Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e nos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil (CPC), Tema nº 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, torna público que será realizado LEILÃO PÚBLICO.

Leiloeiro Público Oficial: Gustavo Reis, matrícula JUCESP nº 790 na - Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26.º andar. Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150.

I. OBJETO DO LEILÃO

Nos termos do artigo 142 da Lei nº 11.101/05, será promovida a alienação judicial do imóvel descrito abaixo.

Descrição: Um terreno com área de 6.112,16m², constituído pelo lote 19-D da quadra III do loteamento industrial inominado; está situado na quadra formada pela futura Marginal Esquerda do Anel Ferroviário, futura Marginal Direita da Rodovia do ABC e pela Rua "E"; faz frente para o lado direito da Rua "E", assim considerando de quem a ela se

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISAAC SAMUEL DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/03/2026 às 23:26, sob o número WMAU26700288207. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010264-97.2014.8.26.0348 e código 2fGAweo2.

SÃO PAULO BRASIL

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

dirige, partindo da Avenida Papa João XXIII, passando pelas Ruas "B", "C" e "F", cruzando o futuro Anel Ferroviário e suas Marginais, entrando à direita pela futura Marginal Direita da Rodovia do ABC, até atingir a Praça IV e aí, entrando à direita, passa a transitar pela Rua "E"; inicia-se a descrição de seu perímetro no ponto 04, localizado na intersecção dos lotes 19-D, e 20-F com a Rua "E", distante 122,51m do PC do alinhamento direito da Rua "E" com o alinhamento do lado direito da futura Marginal Direita da Rodovia do ABC; deste ponto segue com azimute de 234°46'39", confrontando com a Rua "E", numa extensão de 47,74m, até o ponto 05; no ponto 05 deflete à direita e segue com azimute de 149°55'04", confrontando com o lote 19-E, numa extensão de 129,00m até o ponto 5-C; no ponto 5-C deflete à direita e segue com azimute de 55°50'54", confrontando com o lote 19-C, numa extensão de 47,67m, até o ponto 4-A; no ponto 4-A, deflete à direita e segue com azimute de 149°55'04", confrontando com os lotes 20-E e 20-F, numa extensão de 128,11m, até atingir o ponto 04 inicial. Inscrição Fiscal nº 30.009.012-3. Matrícula nº 30.600 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá/SP. Conforme laudo de avaliação (fls. 1971/1987 e 2097/2101), referido imóvel trata-se de Galpão Industrial com uma área construída de 1.532,25m² e está localizado na Rua Girassol, nº 40, no Bairro Loteamento Industrial Coral na Cidade de Mauá/SP. Eventual necessidade de regularização será de responsabilidade do arrematante.

Av. 4/30.600 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUA - A Rua "E" denomina-se atualmente Rua Girassol; a Rua "B" denomina-se atualmente Rua das Acácias; a Rua "C" denomina-se atualmente Rua das Camélias; a Rua "F" denomina-se atualmente Rua Lótus e a Marginal Direita da Rodovia do ABC denomina-se atualmente Rua Aulivieri Bozzato.

Av. 6/30.600 - INDISPONIBILIDADE - Consta que foi decretada a indisponibilidade do imóvel, por determinação do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Mauá, nos autos da Falência de Empresários, Sociedade Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Falência Decretada), processo nº 1010264-97.2014.8.26.0348.

Av. 7/30.600 - BLOQUEIO - Foi determinado o bloqueio do imóvel, por determinação do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Mauá, nos autos da Ação de Restituição de Coisa ou Direito na Falência do Devedor Empresário - Falência Decretada, processo nº 0003762-52.2020.8.26.0348.

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

SÃO PAULO BRASIL

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

Av. 8/30.600 - ARRECADAÇÃO - O imóvel foi arrecadado nos autos da Ação de Falência, processo nº 1010264-97.2014.8.26.0348, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP.

Av. 11/30.600 - Foi determinada a conversão do bloqueio judicial (Av.7) em arrecadação do imóvel em favor da Massa Falida de Formiquímica Comércio e Indústria Ltda, conforme Av.8.

Av. 13/30.600 - INDISPONIBILIDADE - Consta que foi decretada a indisponibilidade dos bens de Formiquímica Comércio e Indústria Ltda, por determinação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPF da Comarca de São Paulo, Capital, Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região, processo nº 1001080-59.2015.5.02.0362.

Valor de avaliação: R\$ 3.942.000,00 (três milhões, novecentos e quarenta e dois mil reais) para maio de 2023.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 4.414.384,80 (quatro milhões, quatrocentos e quatorze mil, trezentos e oitenta e quatro reais e oitenta centavos) para março de 2026.

Débitos de IPTU/Dívida Ativa: R\$ 1.074,37 (um mil, setenta e quatro reais e trinta e sete centavos) até 27 de março de 2026.

II. DATAS E PROCEDIMENTOS DO LEILÃO

Nos termos do artigo 886 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 14 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ):

O leilão estará aberto a partir da publicação deste Edital no sítio eletrônico www.gustavoreisleiloes.com.br, seguindo as seguintes datas oficiais:

1º Leilão: Data Oficial 12/05/2026, às 14h00, com duração de dez dias corridos. Durante esse período, serão aceitos lances com valor mínimo correspondente ao valor integral da avaliação judicial no valor de R\$ 4.414.384,80.

Caso não haja arrematação no 1º Leilão, inicia-se automaticamente o 2º Leilão.

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

SÃO PAULO BRASIL

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

2º Leilão: Data Oficial de encerramento: 27/05/2.026, às 14h00 no valor de R\$ 2.207.192,40.

Serão aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

Caso não haja arrematação no 2º Leilão, inicia-se automaticamente o 3º Leilão.

3º Leilão: Data Oficial de encerramento: 11/06/2.026, às 14h00.

Em 3º leilão serão aceitos lances por qualquer preço, conforme preceitua o §3º-A, III do art. 142 da Lei 11.101/05, ficando neste caso condicionado à apreciação do MM. Juiz da causa.

A apresentação de lance neste respectivo Leilão, por parte de qualquer pessoa habilitada à participação no certame, é irretratável e obriga o seu proponente, inclusive quanto ao pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial, que será sempre acrescida ao valor do lance ofertado.

Não será aceito qualquer pedido de desistência da arrematação, podendo o arrematante ser diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com aplicação dos juros legais, além da multa a ser fixada pelo juiz, salvo na hipótese do § 5º, do art. 903 do CPC.

Qualquer participante do leilão fica ciente de que os lances ofertados serão sempre acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Público Oficial.

III. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DE LANCES

Conforme o Art. 21 da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, caso sejam registrados lances nos três minutos anteriores ao encerramento, o horário de fechamento do leilão será prorrogado automaticamente por mais três minutos. As prorrogações sucessivas ocorrerão sempre que houver novos lances nesse período, garantindo assim a oportunidade de participação de todos os interessados.

IV. CADASTRO E HABILITAÇÃO DOS PARTICIPANTES

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

SÃO PAULO BRASIL

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

Nos termos do artigo 12 resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, os interessados deverão:

- Realizar cadastro e habilitação no portal eletrônico www.gustavoreisleiloes.com.br;
- Ter o cadastro aprovado com antecedência mínima de 48 horas antes do início do Leilão/Pregão;
- Em casos excepcionais, e a critério da administração do leilão, cadastros e habilitações poderão ser liberados a qualquer momento, considerando o fluxo de demandas e a viabilidade técnica;
- Apenas licitantes habilitados poderão efetuar lances.

V. PARCELAMENTO DA ARREMATÇÃO (Art. 895 do CPC)

Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil (CPC), o parcelamento será permitido nas seguintes condições:

Entrada mínima: O arrematante deverá pagar, à vista, 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do lance no ato da homologação da proposta.

Parcelamento do saldo: O saldo remanescente poderá ser quitado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo índice oficial do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP).

Garantia:

Para bens imóveis, o próprio imóvel arrematado servirá como garantia do pagamento das parcelas, conforme o art. 895, § 1º, do CPC;

Preferência de lance à vista:

Caso seja apresentado um lance à vista, este terá preferência sobre os lances parcelados, conforme o disposto no art. 895, § 7º, do CPC. A partir desse momento, todos os lances subsequentes deverão ser feitos obrigatoriamente à vista, independentemente das condições anteriores.

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISAAC SAMUEL DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/03/2026 às 23:26, sob o número WMAU26700288207. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010264-97.2014.8.26.0348 e código 2fGAweo2.

SÃO PAULO BRASIL

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

Participantes que estiverem ofertando lances parcelados poderão continuar na disputa, desde que suas novas ofertas sejam feitas à vista. Propostas parceladas não serão mais aceitas após o registro do primeiro lance à vista, preservando-se a isonomia e a competitividade entre os participantes.

Inadimplência: O não pagamento de qualquer parcela resultará na perda do valor já pago, sem prejuízo de outras sanções legais e da execução da dívida remanescente, conforme disposto no art. 895, § 4º, do CPC.

Lances: Todo e qualquer lance à vista ou parcelado, somente será admitido no sistema eletrônico do leilão, não tendo validade qualquer outra forma de oferta.

VI. COMISSÃO DO LEILOEIRO E CUSTAS (Art. 884 do CPC, Art. 24, parágrafo único do Decreto 21.981/32 - Recepcionado como Lei Ordinária, Art. 7º da Res. 236/2016 do CNJ)

O Decreto 21.981/32 foi recepcionado como lei ordinária pela Constituição Federal de 1988, pois trata de normas gerais sobre a atividade do leiloeiro, compatíveis com a ordem jurídica atual.

1. Comissão do Leiloeiro:

Nos termos do artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, do artigo 884 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/32, a remuneração do Leiloeiro será devida pelo arrematante e é fixada no percentual de **no mínimo 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação.

O percentual deve ser pago à vista ou em até 24 (vinte e quatro) horas após a finalização do leilão.

2. Comissão em Caso de Acordo, Remissão ou Adjudicação:

Conforme o §3º do Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, o Leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida paga, caso o acordo, remissão ou adjudicação ocorram após a realização do leilão.

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

SÃO PAULO BRASIL

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

Nos casos em que o acordo, remissão ou adjudicação forem requeridos após a publicação do edital, o Leiloeiro terá direito a uma comissão proporcional de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do bem adjudicado ou do acordo firmado, em razão do princípio da causalidade processual.

VII. ÔNUS E DÉBITOS (Art. 130 do CTN e Art. 908 do CPC e TEMA n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ))

Nos termos da legislação aplicável, em especial o artigo 130 do Código Tributário Nacional, o artigo 908 do Código de Processo Civil e o Tema n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), informa-se que:

A arrematação do imóvel ocorrerá no estado em que se encontrar, livre de quaisquer ônus, e sem sucessão quanto às obrigações da massa falida, compreendendo, mas não se limitando, a débitos de natureza ambiental, regulatória, administrativa, trabalhista, penal, anticorrupção e tributária, nos exatos termos do artigo 66, §3º, e do artigo 141, inciso II, da Lei n° 11.101/2005.

Ressalta-se, conforme o §1º do artigo 141 da referida lei, que tais benefícios não se aplicam se o arrematante for:

- (i) sócio da sociedade falida, ou sociedade por ela controlada;
- (ii) parente, em linha reta ou colateral até o quarto grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou
- (iii) identificado como agente do falido com o intuito de fraudar a sucessão.

o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

Impedimentos conforme artigo 890 do CPC;

Em conformidade com o disposto no Art. 890 do Código de Processo Civil (CPC), estão impedidos de participar do leilão como arrematantes:

1. O Juiz responsável pelo processo;

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

SÃO PAULO BRASIL

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

2. Os membros do Ministério Público que atuam no caso;
3. Os advogados e demais auxiliares da Justiça diretamente envolvidos no processo;
4. Os servidores públicos vinculados ao juízo responsável pelo leilão;
5. O depositário ou administrador judicial dos bens penhorados.

Art. 335 do Código Penal

A oferta de lance não adimplido ou quaisquer outros atos que possam tumultuar a efetividade do leilão, afastar licitantes, causar favorecimentos indevidos, ou de qualquer modo fraudar os objetivos deste edital, poderão ser caracterizados como crime, a teor do art. 335 do Código Penal.

A Habilitação para participação no leilão implica na aceitação integral das condições previstas neste edital.

São Paulo, 27 de março de 2026.

CESAR AUGUSTO DE OLIVEIRA QUEIROZ ROSALINO
Juiz de Direito

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150