

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação na **Falência de IPORANGA S.A. CONSTRUÇÕES E IMÓVEIS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.588.397/0001-31, *na pessoa da Sídica LASPRO CONSULTORES LTDA*, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.223.371/0001-75; bem como da **credora hipotecária COPENGE CIA. PAULISTA DE ENGENHARIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº CNPJ nº 52.106.572/0001-53; **dos eventuais ocupantes dos imóveis; dos compromissários compradores: imóvel da matrícula 4.195 - AMADEU MUHARRAM**, inscrito no CPF/MF sob o nº 311.517.957-04, **e seu cônjuge se casado for; imóvel da matrícula 23.039 - MARIO FRANCISCO GUZZARDI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 058.155.688-72, **bem como seu cônjuge se casado for; dos compromissários vendedores do imóvel da matrícula 23.040 - MARIO FRANCISCO GUZZARDI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 058.155.688-72, **e sua mulher YOLANDA SOARES GUZZARDI, e do compromissário comprador DIONYSOS TEIXEIRA DE MATTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 064.013.058-72; **da proprietária do imóvel da matrícula 22.243 - ELINA DE LIMA CRUZ**, inscrita no CPF sob o nº 338.892.188-14; do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO na pessoa do seu Procurador**; da **PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL - UNIÃO FEDERAL na pessoa do seu Procurador**; da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO na pessoa do seu Procurador**; da **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP na pessoa do seu Procurador**; da **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SANTOS/SP na pessoa do seu Procurador**; e da **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE/SP na pessoa do seu Procurador**.

O Dr. Artur Pessoa De Melo Moraes, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/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 **POLIMIX CONCRETO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO** em face de **IPORANGA S.A. CONSTRUÇÕES E IMÓVEIS - Processo nº 0000056-02.1977.8.26.0564**, e que foi designada a venda dos bens descrito 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 apregoados.

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 14/10/2026 às 14:00h** e se encerrará **dia 29/10/2026 a partir das 14:00h, sucessivamente com intervalo de 60 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 29/10/2026 às 14:01h** e se encerrará no **dia 13/11/2026 a partir das 14:00h, sucessivamente com intervalo de 60 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 13/11/2026 às 14:01h** e se encerrará no **dia 30/11/2026 a partir das 14:00h, sucessivamente com intervalo de 60 segundos para cada lote**, onde serão aceitos os maiores lances ofertados, conforme preceitua o §3º-A do art. 142 da Lei 11.101/05, bem como determinou a decisão de fls. 10.978/10.980.

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.

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.

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 ARREMATAÇÃO - O arrematante dos Lotes cujo valor de arrematação exceda R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), deverá depositar 10% (dez por cento) do valor da arrematação no prazo de 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial, para garantia do Juízo, o qual será abatido do saldo remanescente da arrematação, sendo que a quitação do preço, ou seja, 90% (noventa por cento) do valor 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 da arrematação 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 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 arrematante, ficando este obrigado 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 demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o Vendedor. Por conseguinte, o cadastro do 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 o Decreto – Lei 7.661/45, o Provimento CSM nº 1625/2009, e no que couber, a Lei 11.101/05, o CPC e o caput do artigo 335, do CP.

RELAÇÃO DE BENS: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 4.195 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANTOS/SP - IMÓVEL: O Apartamento nº 12, do Edifício Orla, à Av. Presidente Wilson nº 175, localizado no 1º andar, com as seguintes medidas e confrontações pela frente com a área de recuo na divisa lateral esquerda do prédio de quem olha da Av. Presidente Wilson, do lado direito, de quem dessa área olha o apartamento; confronta com a área de iluminação, poço dos elevadores e hall de circulação do andar, pelo lado esquerdo confronta com o apto de final 3 do andar e nos fundos confronta com o corredor de circulação do andar, o qual corresponde a fração ideal de 1,78511%, do terreno. Tendo a área útil de 46,72m² e área comum de 26,34m² totalizando-se 73,06m². **Consta na Av.1 e Av.4 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca em favor de COPENGE CIA. PAULISTA DE ENGENHARIA. **Consta no R.2 desta matrícula** que a proprietária IPORANGA S/A. CONSTRUÇÕES E IMÓVEIS prometeu vender a AMADEU MUHARRAM o imóvel desta matrícula. **Consta no R.3 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução, Processo nº 3142/80, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por MARCEL JEAN MATHIEN BECKER contra AMADEU MUHARRAM, foi arrestado os direitos do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.5 desta matrícula** que na falência supra foi arrecadado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.06 desta matrícula** que foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1012700-90.2019.8.26.0562, na 9ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORLA contra AMADEU MUHARRAM.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 270.157,02 (duzentos e setenta mil, cento e cinquenta e sete reais e dois centavos) para julho de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 22.240 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE/SP - IMÓVEL: Apartamento Número 107, do Edifício Saturno, sito à Rua Antonio Rodrigues, nº 88, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: área útil de 45,21 m², área comum de 15,38 m², somando a área total de 60,59 m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,587434%, equivalente a 6,84 m²; o referido apartamento está situado na parte central do prédio, delimitando à esquerda de sua entrada pelo recuo da divisa lateral direita do prédio, à direita com o apartamento de final 5 (cinco), com frente para o recuo da divisa lateral direita do prédio e com fundos para o hall dos elevadores e com o corredor de circulação do prédio. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca em favor de COPENGE CIA. PAULISTA DE ENGENHARIA. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da Ação Ordinária, Processo 352/83, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, requerida por MASSA FALIDA DE IPORANGA S/A CONSTRUÇÕES DE IMOVEIS contra ANTOINE MICHEL TUEINI e sua mulher MAGUE SABA TUEINI; DIONYSIOS TEIXEIRA DE MATTOS e sua mulher MARIA LUCIA SIMON DE MATTOS, foi cancelado o R.1 e R.2 desta matrícula. **OBSERVAÇÃO:** Consta na referida matrícula, o Ofício 198/83 do Juízo da 3ª Vara Cível de São Bernardo do Campo/SP, determinando a não realização de averbações, registros ou matrículas sem autorização judicial.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 349.976,14 (trezentos e quarenta e nove mil, novecentos e setenta e seis reais e quatorze centavos) para julho de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 06: MATRÍCULA Nº 22.243 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 809, localizado no Edifício Saturno, situado à Rua Antonio Rodrigues nº 88, neste Município e Comarca de São Vicente, deste Estado, com as seguintes medidas e confrontações; pela parte do fundo do edifício onde se situa a referida unidade autônoma, confrontando à direita de sua entrada com o recuo da divisa lateral direita do prédio e à esquerda de sua entrada com o recuo da divisa lateral esquerda do edifício, com frente para a Av. Presidente Wilson e fundos com o apartamento de final oito, e com o corredor de circulação da ala esquerda do edifício, para quem chega ao andar, e tem a área útil de 92,32 m², a área comum de 31,42 m², somando a área total de 123,74 m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 1,199556% , equivalente a 13,97 m². **Consta na Av.4 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca em favor de COPENGE CIA. PAULISTA DE ENGENHARIA. **Consta no R.6 desta matrícula** que a proprietária IPORANGA S/A. CONSTRUÇÕES E IMÓVEIS prometeu vender a REYNALDO MOREIRA DE MIRANDA e MYRIAN LUCIA CASTRO DE MIRANDA. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da ação Ordinária, Processo nº 352/83, em trâmite na 1ª Vara Cível de São Vicente/SP, requerida por MASSA FALIDA DE IPORANGA S/A CONSTRUÇÕES DE IMOVEIS contra ANTOINE MICHEL TUEINI e outros, foi autorizada a exclusão, referente ao mandado de cancelamento da Av.07 desta matrícula, unicamente com relação ao R.06, referente à transferência pela Massa Falida do imóvel desta matrícula, por venda feira à Reinaldo Moreira de Miranda e sua mulher, que após o cancelamento, permanece a transmissão objeto do R.06. **Consta na Av.13 desta matrícula** que o Edifício Saturno recebeu o nº 86 da Avenida Antonio Rodrigues. **Consta na Av.17 desta matrícula** que foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1003970-74.2017.8.26.0590, na 3ª Vara Cível de São Vicente/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SATURNO contra BRUNNO FERREIRA DE SOUZA. **Consta no R.19 desta matrícula** que o proprietário BRUNNO FERREIRA DE SOUZA doou o imóvel desta matrícula para CELINA DE LIMA CRUZ. **Contribuinte nº 15-00078-0079-00086-143 (conf. Av.18).**

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 716.325,43 (setecentos e dezesseis mil, trezentos e vinte e cinco reais e quarenta e três centavos) para julho de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 07: Imóvel consistente do prédio caracterizado pelo **Bloco C do Edifício Itaguá**, localizado na Rua Saldanha da Gama, nº 103, contendo 117 espaços individuais ou boxes para estacionamento de veículos sendo 03 (três) deles no andar térreo e mais 06 (seis) espaços ou boxes em cada um dos 19 andares superiores com área total de 29,756 m², bem com parte ideal no terreno de 2,6292 m², cada um. O imóvel tem a sua especificação registrada sob o nº 60 às fls. 286 do Livro Auxiliar do Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente (conf. fls. 4019);

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 716.325,43 (setecentos e dezesseis mil, trezentos e vinte e cinco reais e quarenta e três centavos) para julho de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Bernardo do Campo, 08 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Artur Pessoa De Melo Moraes
Juiz de Direito