

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação na **FALÊNCIA DE GRANJA KUNITOMO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.355.292/0001-49, **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 credor hipotecário BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91; **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 MOGI DAS CRUZES na pessoa do seu Procurador.**

O Dr. Eduardo Kenji Yamamoto, MM. Juiz de Direito da 1ª 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 **Recuperação Judicial convolada em Falência** da empresa **GRANJA KUNITOMO LTDA. - Processo nº 0020666-26.2011.8.26.0361 - Controle nº 373/2014**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS BENS - 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 visitação nem 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 27/04/2026 às 15:30h** e se encerrará **dia 12/05/2026 às 15:30h**, 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 12/05/2026 às 15:31h** e se encerrará no **dia 27/05/2026 às 15:30h**, 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 27/05/2026 às 15:31h** e se encerrará no **dia 11/06/2026 às 15:30h**, onde serão aceitos os maiores lances ofertados, conforme 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. Cumpre 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.

DA HABILITAÇÃO - A participação de eventuais interessados está condicionada a apresentação de uma Garantia no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) antes do encerramento dos Leilões, através de

transferência/depósito bancário em conta cujos dados serão oportunamente indicados. Caso o participante torne-se arrematante, o referido valor será abatido da comissão devida ao Leiloeiro, caso contrário o valor da Garantia será devolvido no prazo de 24h (vinte e quatro horas) após encerramento do Leilão.

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 14:30 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 ARREMATACÃO - Caso 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 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, e, conseqüentemente, não será restituído ao arrematante o valor depositado a título de caução para participação do leilão, previsto na cláusula "DA HABILITAÇÃO" do presente edital. 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 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 DE BENS:

LOTE 01: MATRÍCULA Nº 19.643 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI DA CRUZES/SP - IMÓVEL: Descrição conforme Av.8: "Um Sítio, localizado no Bairro do Capixinga, a 14km do centro desta cidade, perímetro rural, com a área de 545,952m², iguais a 22,56 alqueires, ou 54,59 ha, com as seguintes medidas e confrontações: Começa no marco "A" cravado a margem do córrego Capixinga com a propriedade de ELIE ZAHOU; desse ponto segue pelo perímetro, em linhas quebradas, confrontando com a propriedade de ELIE ZAHOU, nos seguintes rumos e distâncias: 0°00'00" - 46,00m; 16°05'27"SE - 27,06m; 23°11'55" SE - 60,93m; 22°45'04" SE - 67,23m; 27°00'39"SE - 42,94m, encontrando o marco "A1"; desse ponto deflete à direita e segue confrontando com a propriedade de MAGDALENA C. TAN, nos seguintes rumos distâncias: 15°15'19"SW - 39,82m; 04°43'44"SW - 78,66m encontrando marco "B"; desse ponto deflete a esquerda e segue confrontando com a propriedade de ELIE ZAHOU, nos seguintes rumos e distancias: 08°13'11"SE - 73,18m; 06°01'06" SE - 64,86m; 06°26'37" SW - 42,77m; 15°39'58"SW - 30,64m; 10°11'12" SW - 173,74m; 12°27'04" SW - 120,57m e 06°57'53" SE - 12,00m encontrando o marco "C", cravado a margem direita de uma estrada municipal; desse ponto deflete a direita e segue pela margem direita da referida estrada, numa extensão de 441,13, encontrando o marco "D", desse ponto deixa esta e segue pelo perímetro confrontando com a propriedade de HATIE UWAIDE, nos seguintes rumos e distancias: 78°51'32"NW - 20,36m; 70°54'12 NW - 57,22m; 62°07'47"NW - 39,81m; 77°00'36"NW - 23,16m; 89°24'12"SW - 33,12m; 70°41'39" SW - 37,49m; 84°28'16" SW 41,55m; 24°35'32" NW - 83,40m; 17°13'17" NW 27,22m; 18°34'13"NW 76,37m; 27°29'40" NW 10,45m; 14°37'12" NW - 30,74m; 82°41'44"NW - 53,81m; 70°25'21" NW 6,46m; e 82°30'20" NW 37,14m; encontrando o marco "E", cravado a margem de um córrego; desse ponto deflete à direita e segue pelo referido córrego, acompanhando todas as suas curvas e sinuosidades, sentido jusante, até encontrar, numa extensão de 504,57m o marco "F"; desse ponto deflete à direita e segue nos seguintes rumos e distâncias: 53°15'45"SE - 150,53 m; 57°41'58" NE - 93,69m; e 54°25'57" NE - 20,49m, encontrando o marco "G", caracterizado por uma touceira de bambus e confrontando do marco "F" ao marco "G", com a propriedade de CHUSHIRO INOMATA; desse ponto deflete à esquerda e segue confrontando com a propriedade de DANIEL MONTEIRO, nos

seguintes rumos a distancias: 36°38'48" NE 18,89m; 45°15'05" NE - 69,92m; 74°12'37" NE - 25,37m; 88°51'08" SE - 29,65m; 78°19'59" NE - 76,14m; 79°40'37" NE - 33,73m; 05°38'31" NE - 46,12m; 33°45'13" NW - 61,30m; e 62°13'59" NW - 43,49m; encontrando o marco "H" cravado a margem do córrego Capixinga; desse ponto deflete à direita e segue pelo córrego, sentido jusante, acompanhando todas suas curvas e sinuosidades, até finalmente encontrar na extensão de 441,46m o marco "A", onde se iniciou a descrição presente. **Consta no R.20 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula hipoteca em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **Consta no R.21 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula hipoteca em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos da ação de execução fiscal, Processo nº 0006330-39.2011.403.6133, em trâmite na 1ª Vara Federal de Mogi, 33ª Subseção Judiciária em São Paulo, requerida pela FAZENDA NACIONAL contra GRANJA KUNITOMO LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária TAEKO KUNITOMO. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos da ação de execução Fiscal, Processo nº 0000448-62.2012.403.6133, em trâmite na 1ª Vara Federal de Mogi das Cruzes/SP, 33ª Subseção Judiciária em São Paulo, requerida pela FAZENDA NACIONAL contra GRANJA KUNITOMO LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositaria MARINA URARA KUNITOMO. **Consta na Av.24 desta matrícula** que nos autos do processo de Execução Cível nº 0009416-59.2012.8.26.0361, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, requerida pelo BANCO DO BRASIL S.A. contra GRANJA KUNITOMO LTDA e outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário TAEKO KUNITOMO. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0001129-58.2013.5.02.0372, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP, TRT da 2ª Região, foi decretada a Indisponibilidade dos Bens de GRANJA KUNITOMO LTDA. **Consta na Av.26 desta matrícula** que nos autos da falência supra foi determinada a Indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula;

MATRÍCULA Nº 33.555 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI DA CRUZES/SP - IMÓVEL: Um Terreno denominado Sítio Dona Mariana, no lugar conhecido por Vila Santa Terezinha, perímetro rural do distrito de município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com a área de 80.827,19m², dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia no marco nº 43, cravado junto as terras de Hector Ferrero e Djalma Rodrigues Calderaro, daí segue no rumo de 1°57'SE e distância de 119,00m, até o marco 44, daí deflete a direita e segue no rumo de 8°10' SW e distância de 52,84m, até encontrar o marco 45; daí deflete a direita e segue no rumo 19°27'SW e distância de 266,52m até encontrar outro marco, dividindo até aqui com terras de Djalma Rodrigues Calderaro, daí deflete a esquerda e segue com a distância de 177,94m, até encontrar outro marco, daí deflete à esquerda e segue na distância de 450,00m, até encontrar outro marco, junto a divisa de Hector Ferrero, confrontando até aqui, com remanescente de Elie Zahoula sua mulher, daí deflete à esquerda e segue numa distância de 217,13m até o marco 43, ponto inicial, confrontando neste último trecho com terras Hector Ferrero. **Consta na Av.2 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula passou a se denominar GRANJA KUNITOMO. **Consta no R.13 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula hipoteca em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0001129-58.2013.5.02.0372, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP, TRT da 2ª Região, foi decretada a Indisponibilidade dos Bens de GRANJA KUNITOMO LTDA. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da falência supra foi determinada a Indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula; e

MATRÍCULA Nº 33.556 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI DA CRUZES/SP - IMÓVEL: Um Terreno denominado Sítio Dona Mariana no lugar conhecido por Vila Santa Terezinha, perímetro rural do distrito e município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com a área de 56.976,57m², dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia no marco 42, cravado junto as terras de Djalma Rodrigues Calderaro e terras de Hector Ferrero, daí segue no rumo 88°30'SE, na distância de 215,41m, até encontrar outro marco, dividindo neste trecho com terras de Hector Ferrero, daí deflete a esquerda e segue na distância de 287,38m, até encontrar outro marco, cravado junto a Estrada de Rodagem Mogi das Cruzes,

Salesópolis, dividindo neste trecho com remanescente de Elie Zahoul e sua mulher, daí deflete à esquerda e segue acompanhando a Estrada de Rodagem, no sentido Salesópolis Mogi das Cruzes na distância de 75,00m até encontrar uma ponte junto ao córrego Capixinga daí segue acompanhando o córrego água acima, numa distância de 130,00m até encontrar o marco D, deste ponto abandona o referido córrego e defletindo à esquerda segue em linha reta, até o marco 41, com o rumo 17º40'SE numa distância de 242,00 daí defletindo a direita, segue no rumo de 13º09'SW, numa distância 42,99m até encontrar o marco nº 42, ponto inicial, confrontando nesta face com Djalma Rodrigues Calderaro. **Consta na Av.2 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula passou a se denominar GRANJA KUNITOMO. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo de Execução Civil nº 0019605-96.2012.8.26.0361-01, em trâmite na 2ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes/SP, querida por BANCO DO BRASIL S.A. contra GRANJA KUNITOMO LTDA e outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária GRANJA KUNITOMO LTDA. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0001129-58.2013.5.02.0372, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP, TRT da 2ª Região, foi decretada a Indisponibilidade dos Bens de GRANJA KUNITOMO LTDA. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da falência supra foi determinada a Indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula.

Observação: a matrícula 33.555 é objeto da Ação de Usucapião, Processo nº 1010031-75.2025.8.26.0361.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 14.270.000,00 (quatorze milhões e duzentos e setenta mil reais) para junho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Mogi das Cruzes, 09 de março de 2026.

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

Dr. Eduardo Kenji Yamamoto
Juiz de Direito