

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 4ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE GUARULHOS
ME250401**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação do executado: **VGP SERVIÇOS E INVESTIMENTOS S/A (CNPJ Nº 61.592.895/0001-95)**; e demais interessados: **FAZENDA NACIONAL (CNPJ Nº 03.566.231/0001-55)**; **UNIÃO FEDERAL (CNPJ Nº 00.394.460/0001-41)**; **MINISTÉRIO DA FAZENDA (CNPJ Nº 00.394.460/0001-41)**; **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ Nº 46.379.400/0001-50)**, **MUNICÍPIO DE GUARULHOS (CNPJ Nº 46.319.000/0001-50)**, **VALDECI SOUZA LOBO (CPF Nº 198.585.368-01)**, **MARCELO CAMARGO (CPF Nº 111.657.518-36)**, **VANUSA SOUZA BATISTA REIS (CPF Nº 222.886.268-10)**; **SIMONE DE JESUS OLIVEIRA (CPF Nº 150.980.758-66)**; e **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS (CNPJ Nº 29.979.036/0001-40)**; em razão da **Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0002011-93.1992.8.26.0224**, em trâmite perante a **4ª Vara Cível – Foro da Comarca de Guarulhos**, ajuizada por **BNDES PARTICIPACOES S/A (BNDESPAR) (CNPJ Nº 00.383.281/0001-09)**.

O MM. Juiz de Direito, Dr. Gabriel D Andrea, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido por **Leiloeira Pública Oficial, Maria Elizabeth Seoanes**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 682 e **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** Um prédio sob nº 600, da RODOVIA PRESIDENTE DUTRA km. 384, e respectivo terreno, com a área de 100.000,00 m²; cuja descrição é a seguinte: - Começa no marco MCA 111, situado a 400,00m do bueiro Dutra e marco MCII, no sentido São Paulo - Rio, e segue numa extensão de 149,35m, junto à Rodovia até o marco de concreto, onde deflete à esquerda, formando um ângulo interno de 88º 37' e segue numa linha de 1.128,55m, confrontando com o terreno de propriedade da Yamaha Motor do Brasil Ltda., até um marco situado na Estrada de Bonsucesso, onde deflete à esquerda com um ângulo interno de 113º 16', acompanhando a Estrada numa extensão de 10,00m, até um marco de concreto quando deflete à esquerda, formando um ângulo interno de 66º 44', numa linha de 543,80m, dividindo com a área B, desmembrada até um marco de concreto, onde defletindo à direita e formando um ângulo interno de 267º 39', segue por uma linha de 161,80m confrontando com a área B, até um marco de concreto, onde se inicia a área B ponto onde deflete à esquerda e formando um ângulo interno de 90º, segue por uma linha de 577,79m, dividindo a propriedade de Persico Pizzamiglio S/A; até chegar ao marco MCA inicial, formando um ângulo de 93º 42', com o alinhamento da Rodovia Presidente Dutra, encerrando a área supra citada.

Localização: Rodovia Presidente Dutra Km 214 +250m, Cumbica, Guarulhos - SP.

Observação 1: Conforme Laudo de Avaliação às fls. 4588/4652, o imóvel possui 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados), é servido por rede pública de água encanada; possui rede de esgotos, além de redes de energia elétrica e telefonia; as vias em ambas as frentes são pavimentadas, dotadas de calçadas, sarjetas e sistema de drenagem de águas pluviais. Ademais, possui um diversas benfeitorias, sendo: Galpão frontal, com área de 8.064,00 m²; Galpão traseiro, de área 11.520,00 m²; Galpão lateral, de área 2692,50 m²; Galpão do Refeitório, Cozinha, Sala de Reuniões, de área 836,50 m²; Galpão do Depósito de Chapas, prolongamento do galpão traseiro, de área 640,00 m²; Prédio de escritórios, pavimento térreo e mezanino, de área 566,40 m²; Sistemas de Caixas d'água; Diversas edificações de características construtivas semelhantes em estrutura em concreto armado; Galpões com estrutura metálica; Diversas coberturas metálicas; Guarita frontal; Cabine primária de energia e Guarita interna elevada.

Observação 2: R.5 - Penhora em favor da Fazenda Nacional para garantia de dívida no valor de Cz\$ 43,835.410 em 11/10/1984; R.40 - (Não foi localizado Certidão da Dívida Ativa) Penhora em favor da Fazenda do Estado de São Paulo para garantia de dívida no valor de Cz\$ 13.982.514,51; R.41 - Penhora em favor de Fazenda Nacional para garantia de dívida no valor de Cz\$ 1.058.186,31; R.42 - Penhora relativa aos presentes autos; R.44 - Penhora em favor da Fazenda Nacional para garantia de dívida no valor de R\$ 2.125.805,11 em 30/11/1996; R.45 - Penhora em favor da Fazenda Nacional para garantia de dívida no valor de R\$ 167.192,30 em 30/11/1996; R. 46 - Penhora em favor da Fazenda do Estado de São Paulo para cobrança do Imposto, na data do vencimento de 06/87 a 10/87 e 12/87 - CDA 137987148 valor R\$ 4.219.833,19 atualizado em set/17; R.85 - Penhora em favor da Fazenda do Estado de São Paulo para garantia de dívida no valor de R\$ 940.858,34 em agosto/setembro/1991 – CDA 138066064 valor R\$ 1.683.726,61 atualizado em set/17; R.86 - Penhora em favor do INSS/Fazenda para garantia de dívida no valor de R\$ 5.225.606,13 em 12/04/06 - CDA 556925769 valor R\$ 5.795.342,29 e CDA 556614143 valor R\$ 590.937,32 atualizados em out/17; R.87 - Penhora em favor da Fazenda Nacional para garantia de dívida no valor de R\$ 5.215.208,51 em 08/05/2006 - CDA 80.3.96.003316-00 valor R\$ 3.462.658,45 atualizado em out/17; R.88 - Penhora em favor da União Federal para garantia de dívida no valor de R\$ 2.627.514,05 em 04/10/2005 - CDA 313877190 valor R\$ 3.632.273,57 atualizado em out/17; R.89 - Penhora em favor do INSS/Fazenda para garantia de dívida no valor de R\$ 309.016,28 em 21/01/2008 - CDA 35129085 valor R\$ 380.569,89 atualizado em out/17; Av.91 - Penhora em favor do INSS/Fazenda para garantia de dívida no valor de R\$ 375.696,48 em 17/04/2007; Av.92 - Penhora em favor da INSS/Fazenda para garantia de dívida no valor de R\$ 1.006.210,97 em 22/04/2009 - CDA 310842964 Valor R\$ 704.646,34 atualizado em out/17; Av.96 - Penhora da fração ideal correspondente a 1% do imóvel em favor da União Federal para garantia de dívida no valor de R\$ 3.981.861,20 - CDA 361317699 valor R\$ 3,351.904,30, CDA 362270309 valor R\$ 1.082.529,56 e CDA 366876619 valor R\$ 682.875,65 atualizados em out/17; Av.97 - Penhora em favor da Fazenda do Estado de São Paulo para garantia de dívida no valor de R\$ 4.388.822,60 - CDA 135098203 valor R\$ 627.174,76 atualizado em set/17; Av.98 - Penhora em favor da Fazenda do Estado de São Paulo para

garantia de dívida no valor de R\$ 1.713.287,28 - CDA 138155252 valor R\$ 2.348.968,12 atualizado em set/17; Av.99 - Penhora em favor da Fazenda do Estado de São Paulo para garantia de dívida no valor de R\$ 1.327.579,06 - CDA 136155299 valor R\$ 1,662.325,92 atualizado em set/17; Av.100 - Penhora em favor da Fazenda do Estado de São Paulo para garantia de dívida no valor de R\$ 976.054,92 - CDA 138142790 valor R\$ 1.492.522,36 atualizado em set/17; Av.101 - Penhora em favor da Fazenda do Estado de São Paulo para garantia de dívida no valor de R\$ 1.532.465,78 -CDA 158155261 valor R\$ 2,990,867,30 atualizado em set/17; Av.102 - Penhora em favor da Fazenda do Estado de São Paulo para garantia de dívida no valor de R\$ 1.947.670,99 - CDA 138155270 valor R\$ 1.666.395.22 atualizado em set/17; Av.103 - Penhora em favor da Fazenda do Estado de São Paulo para garantia de dívida no valor de R\$ 1.082.675,94 - CDA 138155280 valor R\$ 2.669.316,72 atualizado em set/17; Av. 105 – Penhora em favor do Município de Guarulhos, para garantia da dívida de 1.442.991,30, em 16/08/2017; Av. 106 – Penhora em favor do Ministério da Fazenda, para garantia da dívida de 7.863.285,98, em 21/06/2018; Av. 107 - Penhora em favor do Ministério da Fazenda, para garantia da dívida de R\$ 914.407,87, em 18/01/2019; Av. 108 - Penhora em favor da União Federal, para garantia da dívida de R\$ 14.152.347,44, em 09/12/2019; Av. 109 – Penhora em favor do Ministério da Fazenda, para garantia da dívida de R\$ 7.908.494-24, em 12/03/2020; Av. 110 – Indisponibilidade nos autos n. 0001135-19.2011.502.0313, em 14/10/2020; Av. 111 – Penhora nos autos da Execução Trabalhista n. 0001538-54.2012.5.02.0312, movida por Simone de Jesus Oliveira, valor da execução R\$ 821.314,57; Av. 113 – Penhora em favor da União Federal, para garantia da dívida de R\$ 8.037.440,63; Av. 114 – Penhora em favor da União Federal, para garantia da dívida de R\$ 1.245.197,19; Av. 115 – Penhora em favor da União Federal, para garantia da dívida de R\$ 2.121.609,45; Av. 117 – Penhora em favor do Ministério da Fazenda para garantia da dívida de R\$ 8.535.817,52, em 02/04/2024.

Matrícula Imobiliária nº			36.570 – 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos	
Inscrição Imobiliária nº			091.80.95.4536.00.000	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
AV.2	03/09/1982	HIPOTECA	-	INVESTIMENTOS BRASILEIROS S/A IBRASA
R.5	21/05/1985	PENHORA	253/84	FAZENDA NACIONAL
R.35	12/09/1988	PENHORA	2191/88	FAZENDA NACIONAL
R.40	29/11/1988	PENHORA	744/88	FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
R.41	14/03/1989	PENHORA	2299/88	FAZENDA NACIONAL
R.42	03/04/1996	PENHORA	854/92	BNDES PARTICIPAÇÕES S/A – BNDESPAR
R.44	04/12/1996	PENHORA	3242/96	FAZENDA NACIONAL
R.45	04/12/1996	PENHORA	3413/96	FAZENDA NACIONAL
R.85	12/05/2006	PENHORA	7361/92	FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
R.86	27/02/2007	PENHORA	200.061.190.132.920	FAZENDA NACIONAL
R.87	03/10/2007	PENHORA	2000.61.19.010709-2	FAZENDA NACIONAL

R.88	04/04/2008	PENHORA	2000.61.19.009826-1	INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS
AV.91	10/08/2011	PENHORA	2007.61.19.000065-6	INSS/FAZENDA
AV.92	30/11/2012	PENHORA	0001682-10.2001.4.03.6119	INSS/FAZENDA
AV.96	09/12/2013	PENHORA	0006741-61.2010.4.03.6119	UNIÃO FEDERAL
AV.97	17/04/2014	PENHORA	0015929-67.1992.8.26.0224	FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AV.98	17/04/2014	PENHORA	0023821-22.1995.8.26.0224	FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AV.99	17/04/2014	PENHORA	0023820-37.1995.8.26.0224	FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AV.100	17/04/2014	PENHORA	0022425-44.1994.8.26.0224	FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AV. 101	17/04/2014	PENHORA	0023824-74.1995.8.26.0224	FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AV. 102	17/04/2014	PENHORA	0023823-89.1995.8.26.0224	FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AV.103	17/04/2014	PENHORA	0023822-07.1995.8.26.0224	FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AV.105	16/08/2017	PENHORA	0036206-84.2004.8.26.0224	MUNICÍPIO DE GUARULHOS
AV.106	21/06/2018	PENHORA	0011540-79.2012.4.03.6119	MINISTÉRIO DA FAZENDA
AV.107	18/01/2019	PENHORA	0004768-52.2002.4.03.6119	MINISTÉRIO DA FAZENDA
AV.108	09/12/2019	PENHORA	0007244-14.2012.4.03.6119	UNIÃO
AV.109	12/03/2020	PENHORA	0005705-18.2009.4.03.6119	MINISTÉRIO DA FAZENDA
AV.110	14/10/2020	INDISPONIBILIDADE	0001135-19.2011.5.02.0313	-
AV.111	24/08/2021	PENHORA	0001538-54.2012.5.02.0312	SIMONE DE JESUS OLIVEIRA
AV.113	01/03/2023	PENHORA	0006742-46.2010.4.03.6119 e outros	UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL
AV. 114	12/04/2023	PENHORA	0006938-11.2013.4.03.6119	UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL
AV. 115	08/08/2023	PENHORA	0000365-98.2006.4.03.6119	UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL
AV. 117	02/04/2024	PENHORA	0004672-85.2012.4.03.6119	MINISTÉRIO DA FAZENDA

Valor de avaliação: R\$ 278.187.642,64 (outubro/2022) – Laudo de Avaliação às fls. 4588/4652

Valor de avaliação atualizado: R\$ 311.238.936,52 (março/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: R\$ 32.395.364,72 (abril/2025). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo: R\$ 15.784.331,00 (outubro/2023).

DATAS DAS PRAÇAS: 1ª Praça terá início em 10 de junho de 2025, às 15:00 e se encerrará em 13 de junho de 2025, às 15:00. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 13 de junho de 2025, às 15:00, e se encerrará em 03 de julho de 2025, às 15:00. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira 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 nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Guarulhos, 11 de abril de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. GABRIEL D ANDREA
JUIZ DE DIREITO