

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **FITAS INDÚSTRIA E TECNOLOGIA S/A** (CNPJ: 62.267.174/0001-72) atual denominação de **FITAS METÁLICAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A**, na pessoa de seu representante legal, **DANIELE PESTELLI** (CPF: 246.067.748-00), seu cônjuge **AMÉLIA IUKO MURAKOSHI PESTELLI** (CPF: 428.925.628-72), **MARIA DOLORES PESTELLI** (CPF: 702.640.748-15), seu cônjuge se casado for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS** (CNPJ: 46.319.000/0001-50), os credores **BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES** (CNPJ: 33.657.248/0001-89), **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 49.925.225/0001-48), **UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0001-41), **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS ALTERNATIVE ASSETS I** (CNPJ: 24.194.675/0001-87), a terceira interessada **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S/A** (CNPJ: 36.699.663/0001-93) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0002117-40.2001.8.26.0224**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**, requerida por **BNDES PARTICIPAÇÕES S/A - BNDESPAR** (CNPJ: 00.383.281/0001-09).

O Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um Terreno, constituído pelo conjunto dos lotes nºs 11 a 36, da quadra Q, situado no loteamento denominado Jardim Presidente Dutra, perímetro urbano deste distrito de Guarulhos/SP, medindo 133,00ms em linha reta de frente para a Rua Jandaíra; 15,00ms em linha levemente curva de frente para a mesma Rua Jandaíra; 10,00ms onde a Rua Jandaíra faz confluência em curva com a Rua Nova York; 47,50ms em linha reta de frente para a Rua Nova York; 8,00ms de frente, em linha levemente curva, para a confluência das Rua Nova York e Rua Entre Rios; 107,80ms em linha reta de frente para a Rua Entre Rios, e, finalmente, 50,00ms de frente para a Viela Ilha, encerrando assim a área total de 6.561,00m².

Contribuinte Municipal nº 092.01.84.0001.00.000.6. Matrícula nº 46.807 do 2º CRI de Guarulhos/SP.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 46807, conforme **Av.06 (12/05/1983)** averbação para constar que no imóvel foi construído um prédio para fins de fábrica de beneficiamento de produtos siderúrgicos planos, com 3.100,00², de área construída, que recebeu o nº 80, da Rua Jandaíra, esquina com as Ruas Nova York e Entre Rios, e ainda a Viela Ilha. **Av.20 (12/12/1997)** averbação para constar que no imóvel foi construído um prédio industrial que recebeu o nº 80 da Rua Jandaíra, com a área construída de 800,00m². **R.21 (10/09/2004)** averbação para constar penhora exequenda. **R.26 (07/04/2015)** registro para constar que a proprietária deu em primeira e especial hipoteca ceder o imóvel em favor de Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES. **Av.27 (20/07/2018)** averbação para constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por Itaú Unibanco S/A em face de Fitas Indústria e Tecnologia S/A e Outras, Processo nº 1018941-61.2018.8.26.0224, 7ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP. **Av.28 (18/03/2022)** averbação para constar a indisponibilidade dos bens do credor Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, Processo nº 1000422-62.2018.5.02.0028, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP - TRT da 2ª Região - São Paulo/SP. **Av.29 (08/02/2023)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da União Federal - Fazenda Nacional, Processo nº 5006004-84.2021.4.03.6119, 3ª Vara Federal da Comarca de Guarulhos/SP. **Av.30 (28/02/2023)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Alternative Assets I, Processo nº 1018941-61.2018.8.26.0224, 7ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP. **Av.31 (21/05/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Município de Guarulhos, Processo nº 1517435-56.2019.8.26.0224, Setor de Execuções Fiscais Central de Guarulhos/SP. **Av.33 (11/09/2025)** averbação para

constar penhora do imóvel em favor do Município de Guarulhos, Processo nº 1544491-93.2021.8.26.0224, Setor de Execuções Fiscais Central de Guarulhos/SP.

OBS¹: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 1472/1582 dos autos, o imóvel está localizado à Rua Jandaíra nº 81 (Lotes 11 a 36 da Quadra Q), Bairro Jardim Presidente Dutra, Guarulhos/SP, possui um prédio com edificação industrial de área construída de 4.786,21m². Avaliação R\$ 14.155.803,00 (março de 2020).

OBS²: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Guarulhos, constam débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 82.374,86 e débitos de IPTU (2014 à 2025) em dívida ativa no valor de R\$ 1.663.954,83, totalizando R\$ 1.746.329,69 até 28/08/2026.

OBS³: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e o agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, designando-se datas para as visitas, além da extração de cópia dos autos. Igualmente, autorizo os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente material fotográfico para a inserção no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 20.393.052,97 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 7.234.756,75 (outubro/2020).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/11/2026 às 13h30min, e termina em 09/11/2026 às 13h30min; 2ª Praça começa em 09/11/2026 às 13h31min, e termina em 30/11/2026 às 13h30min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 70% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como 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.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e

remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados FITAS INDÚSTRIA E TECNOLOGIA S/A, atual denominação de FITAS METÁLICAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, na pessoa de seu representante legal, DANIELE PESTELLI, seu cônjuge AMÉLIA IUKO MURAKOSHI PESTELLI, MARIA DOLORES PESTELLI, seu cônjuge se casado for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS, os credores BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, ITAÚ UNIBANCO S/A, UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL, FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS ALTERNATIVE ASSETS I, a terceira interessada TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S/A e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/10/2003. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarulhos/SP, 10 de setembro de 2026.

LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS PEREIRA
JUIZ DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

6ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13ª andar, sala 1303 - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9268 - E-mail: upj5a8cvguarulhos@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo Digital nº: **0002117-40.2001.8.26.0224**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Debêntures**
Exequente: **Bndes Participações S/A - Bndespar**
Executado: **Fitas Metálicas Indústria e Comércio S/A e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **BRUNA MONIELLE PINHEIRO ALVES**

Vistos.

1. Fls. 2322 e 2335/2337: Vista à interessada Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S.A, para manifestação, em dez dias.

2. Nos termos do edital de fls. 2339/2342, **homologo** as datas do leilão eletrônico que será realizado através do portal **www.megaleiloes.com.br**, sendo o **1º Leilão** com início no dia **06/11/2026** e se encerrará dia **09/11/2026**, às **13h30**, sendo que nessa ocasião o lance mínimo deverá ser igual ou superior ao valor atualizado da avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente a segunda praça que será encerrada no dia **30/11/2026**, às **13h30**, ocasião na qual o lance mínimo deverá ser igual ou superior a 70% do valor atualizado da avaliação.

Intimem-se.

Guarulhos, 28 de setembro de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**