

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 2ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem do Foro Especializado 1ª RAJ/7ª RAJ/9ª RAJ da comarca de São Paulo/SP, faz saber, a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade “*Stalking Horse*”, com fulcro no art. 142 da Lei nº 11.101/05, sob a condução do Leiloeiro Público **Erick Soares Teles**, JUCESP nº 1.197, através do portal www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO Nº: [1002867-08.2024.8.26.0260](#) - Recuperação Judicial

RECUPERANDA: **GRESSIT REVESTIMENTO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** - CNPJ 62.708.862/0001-20, na pessoa de seu Procurador.

ADM. JUDICIAL: **BL CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES RIBEIRÃO PRETO SS LTDA**, representada por Alexandre Borges Leite - OAB/SP nº. 213.111.

INTERESSADOS: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa de seu Procurador;
FAZENDAS PÚBLICAS, na pessoa de seu Procurador;
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS, na pessoa de seu Procurador;
PROCURADORIA GERAL DA UNIÃO FEDERAL, na pessoa de seu Procurador e;
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, na pessoa do seu Procurador.

LEILÃO ÚNICO: Inicia com a publicação e termina em **18/06/2026**, às **15:00hs**.

LANCE MÍNIMO: a partir de **R\$ 19.284.566,40 (dezenove milhões duzentos e oitenta e quatro mil quinhentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos)**, valor da proposta “*Stalking Horse*”- Fls. 7.547/7.549 dos autos.

DO BEM: **UPI (Unidade Produtiva Isolada) GUARULHOS**, consistente na área remanescente do imóvel situado à Rua Cavadas, nº 988/899, com frente também para as ruas Nova Araçá e José Nicolini, Bairro Itapegica, Guarulhos/SP, correspondente a 20.088,09 m², composto pelas Transcrições nº 43.820, e nº 32.473 do 12º Registro de Imóveis de São Paulo; assim como, Transcrições nº 38.119 a nº 38.127, nº 43.723, nº 3.137, nº 47.415, nº 38.200, nº 38.199, nº 12.182, , nº 38.133, nº 38.132, nº 11.908, e Matrículas no 12.560, no 12.561, no 5.011 e no 12.556, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos; totalizando uma área de 27.581,30 m², sendo certo que a área correspondente a UPI GUARULHOS perfaz a área remanescente de 20.088,09 m² atual parque fabril da recuperanda. De acordo com o LAUDO DE AVALIAÇÃO: trata se de uma área industrial, composta por galpões industriais sendo considerado para este leilão da UPI a área de terreno de 20.088,09 m², composta por 02 áreas fabris principais (galpões em pavimento único), escritórios sem elevador e pavimento único, show room, áreas de apoio e depósitos. Ainda consta no laudo que a fábrica principal encerra área de 8.190 m²; escritórios e show room, 580m²; Galpão 1,407 m²; áreas de apoio (alvenaria) 213 m²; depósito (cobertura) 1447 m²; Galpão 2, 3.917 m² e galpão 3, 623m².

I. CONDIÇÕES: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Erick Soares Teles**, JUCESP nº. 1.197, realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.positivoleiloes.com.br. Os lances deverão ser ofertados **EXCLUSIVAMENTE** pela internet.

A Unidade Produtiva Isolada - UPI será alienada livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames, não havendo sucessão do adquirente por quaisquer dívidas e obrigações relacionadas aos bens que compõem quaisquer das UPIS ou às demais sociedades da Recuperanda em processo de recuperação judicial ou não, incluindo e não se limitando àquelas de natureza tributária, regulatória, cível, ambiental e trabalhista, na forma dos arts. 60 e 142 da LRF. O arrematante ficará livre de quaisquer ônus que incidem sobre os bens, não havendo sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza

tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do art. 141, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.

II. FORMATO E VALOR DE VENDA: o processo competitivo será realizado por meio de LEILÃO ELETRÔNICO, na modalidade *Stalking Horse*, nos termos do artigo 142 da Lei nº 11.101/2005. O leilão será realizado em data única, onde serão aceitos lances a partir de R\$19.284.566,40 (dezenove milhões duzentos e oitenta e quatro mil quinhentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos), valor da proposta vinculante *Stalking Horse* apresentada às fls. 7.547/7.549 dos autos, com incremento mínimo de R\$200.000,00 (duzentos mil reais).

II. I. PROPOSTA VINCULANTE (STALKING HORSE): a FY83 PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS - “GRUPO ITAPE”, pessoa jurídica de direito privado, cadastrada no CNPJ nº 58.086.006/0001-03, sediada na Avenida Salgado Filho, 252, Sala 1209, 12º andar, Centro, Guarulhos/SP, CEP: 07115-000, apresentou Proposta no valor de R\$19.284.566,40 (dezenove milhões duzentos e oitenta e quatro mil quinhentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos), para pagamento mediante a construção de um galpão, limitado ao valor proposto, a ser construído pelo ora Propoente na área a ser disponibilizada pela Recuperanda junto ao município de São Gonçalo do Amarante/RN, localizada no Parque Industrial Logístico Aero rodoviário de São Gonçalo do Amarante/RN – PILAR, Lotes 43 (matrícula no 57.074), 44 (matrícula no 57.075), 53 (matrícula no 57.084), 54 (matrícula no 57.085), 65 (matrícula no 57.096), 66 (matrícula no 57.097), 67 (matrícula no 57.098), 68, (matrícula no 57.099), 72 (matrícula no 57.103) e 73 (matrícula no 57.104). Diante disso, nos termos do Plano de Recuperação Judicial, a presente proponente: (i) terá o direito de cobertura (matching right), podendo cobrir qualquer lance recebido, desde que apresente nova proposta em valor igual ao maior lance ofertado, garantindo-se a ele a adjudicação do imóvel; (ii) na hipótese de ausência de lances e/ou exercício válido de seu direito de cobertura nos termos do item cima, terá a sua proposta automaticamente considerada como vencedora; (ii) deverá estar devidamente cadastrada no site deste Leiloeiro e habilitada no leilão para validação dos itens i e ii.

III. VISITAÇÃO E HABILITAÇÃO: os interessados poderão visitar o bem desde que previamente cadastrado no site de leilão. Após o cadastro e aceitação dos termos de uso do site de leilão, o licitante interessado deverá formalizar a solicitação de visita por mensagem eletrônica destinada ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br. O Leiloeiro poderá solicitar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira (Declaração de Imposto de Renda e/ou outros documentos que julgar necessário) para habilitação no leilão. Os pedidos de habilitação serão realizados diretamente no site de leilão, com antecedência de 48h (quarenta e oito horas) úteis do término de cada leilão, sob pena de não serem analisados. Pedidos de habilitação que não comprovem idoneidade e/ou capacidade financeira quanto solicitado, serão submetidos pelo Leiloeiro aos autos para apreciação da Administradora Judicial e Juízo.

IV. DO LANCE VENCEDOR: aquele Proponente que tiver apresentado o melhor lance, respeitado o Valor Mínimo Ofertado, as condições de venda, o incremento mínimo e o Direito de Preferência, se aplicáveis, será considerada como “Proposta Vencedora”.

V. CONDIÇÕES DE ADIMPLEMENTO DA ARREMATACÃO: como forma de adimplemento da arrematação, caberá ao adquirente construir um galpão industrial em padrão básico na área localizada no Centro Industrial Avançado José de Alencar - CAJA - Município de Macaíba/RN, lote 18-A concedida à RECUPERANDA, com galpão já existente de 4.784 m² próprio para atividade econômica da Recuperanda, limitado ao escopo civil/estrutural e ao teto da proposta incluindo:

1. Terraplanagem e fundação;
2. Estrutura metálica;
3. Cobertura com telhado metálico;
4. Fechamentos laterais simples (alvenaria e/ou material metálico);
5. Piso industrial padrão;

6. Portas e acessos básicos;
7. Infraestrutura mínima de drenagem pluvial do galpão (calhas/condutores e encaminhamentos);
8. Pontos de espera/infraestrutura mínima para futuras ligações de utilidades (sem instalações internas completas).

OBSERVAÇÕES: Fica consignado que não integra o escopo do Adquirente: 1. Entrega de projeto de operação/fit-out e quaisquer projetos específicos da atividade da Recuperanda; 2. Instalações especiais e adequações operacionais, incluindo (sem limitação) sistema completo de combate a incêndio (ex.: sprinklers), subestação elétrica/entrada em média tensão, redes elétricas e hidráulicas internas completas, tubulação para gases, automação e demais sistemas vinculados ao uso específico.

V. I. CONSIDERAÇÕES DO ADITIVO DO PRJ

(i) Havendo saldo de verba dentro do valor total da proposta de aquisição, as partes poderão, de comum acordo, ampliar o escopo e incluir itens adicionais, inclusive entre aqueles acima indicados como não contemplados, mediante definição prévia de especificações, custos e prazos.;

(ii) O custo total, projeto e construção, estará limitado ao valor máximo do bem objeto da alienação da Unidade Produtiva Isolada (UPI), considerado o valor econômico atribuído ao imóvel na proposta vinculante, excluídas eventuais contraprestações de natureza distinta da aquisição imobiliária;

(iii) Os orçamentos e a execução da obra serão acompanhados e fiscalizados pela Recuperanda, que deverá aprovar os gastos realizados. Os valores comprovadamente gastos na construção do novo galpão, conforme orçamentos aprovados, serão compensados com o preço da alienação da UPI, até o limite do valor do bem alienado;

(iv) Após a venda, a Recuperanda terá garantido o direito de ocupação da área pelo prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de transferência da propriedade da Unidade Produtiva Isolada - UPI. Durante o período de vigência do direito de uso, todos os encargos, tributos, taxas, despesas e custos incidentes sobre o imóvel objeto da UPI Guarulhos/SP serão de responsabilidade exclusiva da Recuperanda, incluindo, mas não se limitando a IPTU, taxas municipais, energia elétrica, água, esgoto, gás, seguros, condomínio (se houver) e quaisquer outros encargos ordinários ou extraordinários relacionados à posse, uso e fruição do bem. O inadimplemento, ainda que parcial ou pontual, de quaisquer dos encargos acima mencionados acarretará a imediata revogação do direito de uso, independentemente de notificação prévia, sem prejuízo das demais medidas cabíveis, obrigando-se a Recuperanda a desocupar o imóvel nos termos a serem definidos no instrumento definitivo. Para fins de fiscalização e controle, a Recuperanda deverá apresentar mensalmente ao Adquirente os comprovantes de quitação de todos os encargos incidentes sobre o imóvel, como condição para a manutenção do direito de uso;

(v) O prazo máximo para a conclusão e entrega da construção será de até 4 (quatro) anos, contados da data em que a Recuperanda comprovar cumulativamente (i) a liberação para construção no terreno localizado na região Nordeste e (ii) a conclusão da escrituração da alienação da UPI, sendo referido prazo considerado como o prazo máximo de pagamento admitido;

(vi) A alienação será concluída pelo melhor preço obtido, observado, como limite mínimo, o valor ofertado pelo Proponente Inicial, devendo, ainda, ser integralmente respeitadas as condições mínimas previstas nesta cláusula. Para fins de validação econômica da proposta, considerar-se-á que a composição do preço ofertado contempla, de forma indissociável, (i) o valor de aquisição da área objeto da alienação, calculado proporcionalmente à sua metragem, bem como (ii) o valor econômico correspondente ao direito de uso concedido à Recuperanda pelo prazo de 5 (cinco) anos, compondo um preço único, certo e global. Referida composição deve corresponder ao valor superior a 70% (setenta por cento) do preço de alienação do valor de mercado do imóvel, sendo que o valor da aquisição do bem deve ser maior que 50%

(cinquenta por cento) do valor de avaliação de mercado do bem, conforme avaliação atualizada constante do laudo técnico constante às fls. 7.457/7.546 dos autos;

(vii) Caso surja proposta superior, o Proponente (*Stalking Horse Bidder*) terá o direito de cobertura (*matching right*), podendo cobrir qualquer lance recebido, desde que apresente nova proposta em valor igual ao maior lance ofertado;

(viii) Caso não haja proponentes concorrentes ou o Proponente exerça validamente seu direito de cobertura nos termos acima, o bem será alienado ao Proponente, conforme os termos da proposta vinculante;

(ix) Em qualquer das hipóteses a alienação desta UPI será formalizada por meio de escritura pública de compra e venda;

(x) Na hipótese de superveniência de qualquer impedimento que inviabilize o início ou à continuidade da construção, bem como na eventual convocação da Recuperação Judicial em falência, será devido pelo Adquirente exclusivamente o valor correspondente à diferença entre os montantes efetivamente desembolsados até então e o valor econômico atribuído ao imóvel na proposta vinculante, considerado apenas o valor relativo à aquisição imobiliária, excluídas quaisquer contraprestações de natureza diversa, não sendo devido qualquer valor pelo direito de uso do imóvel;

(xi) Na hipótese de convocação da Recuperação Judicial em Falência, o direito de uso concedido à Recuperanda sobre o imóvel integrante da Unidade Produtiva Isolada (UPI) ficará automaticamente revogado, independentemente de notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, ou de qualquer deliberação adicional. Nessa hipótese, o Adquirente passará a deter, de forma imediata e plena, a posse direta e a propriedade integral do imóvel, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, limitações, direitos de uso, ocupação ou retenção em favor da massa falida ou de terceiros, não sendo devida qualquer indenização, compensação ou contraprestação adicional à Recuperanda ou à Massa Falida em razão da extinção do referido direito de uso;

(xii) Serão de responsabilidade exclusiva da Recuperanda todos os custos adicionais relacionados à transferência, mudança e instalação do parque fabril no Estado do Rio Grande do Norte, bem como quaisquer benfeitorias adicionais por ela solicitadas no curso da execução da obra, além da obtenção, manutenção e regularização de todos os alvarás, licenças e autorizações necessárias ao seu regular funcionamento.

VI. DA COMISSÃO: o arrematante pagará ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance. O pagamento da comissão deverá ser realizado por transferência bancária ou outro meio informado pelo leiloeiro, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) da homologação da proposta vencedora.

VII. PUBLICAÇÃO DO EDITAL: o edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.positivoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, inclusive o laudo de avaliação, inclusive a descrição detalhada dos bens a serem apregoados.

VIII. ADVERTÊNCIA: os procedimentos após a homologação da proposta são de única responsabilidade do Arrematante, que deverá se fazer representado de Advogado próprio nos autos do processo.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível (artigos 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).

São Paulo/SP, 13 de maio de 2026.

ANDRÉA GALHARDO PALMA

Juíza de Direito