

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **HELIO PIRANI FIORINI** (CPF: 119.041.708-11), **CRISTIANE BLANCO PIRANI FIORIN** (CPF: 113.038.158-77), credores **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **CARLOS MARCIANE FERREIRA BARBOSA** (CPF: 067.771.936-18), **PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), credor(a) fiduciário **ITAU UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1001007-71.2019.8.26.0704**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ/SP**, requerida por **EDIFICIO ROYAL PALACE** (CNPJ: 60.375.219/0001-05).

A Dra. FERNANDA SOARES FIALDINI, MM. Juíza 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 - Apartamento nº101, localizado no 10º andar do EDIFICIO ROYAL PALACE, situado à Avenida Jose Galante, nº 224, esquina com a Rua David Gebara, no 13º Subdistrito-Butantã, contendo a área útil de construção de 424,83m²., área comum de divisão não proporcional (garagem) 143,1388m²., área comum de 282,8620m²., perfazendo a área real total de 850,8308m²., e a fração ideal de 5,70536% no terreno, cabendo o uso de 04 vagas e um depósito. **Contribuinte nº 17119302824. Matrícula nº 107.853 do 18º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 107853, conforme **Av.05(19/03/2012)**, Contribuinte nº 171.193.0282-4. **R.06(19/03/2012)**, Propriedade a Hélio Pirani Fiorin e sua mulher Cristiane Blanco Pirani Fiorin. **R.07(19/03/2012)**, Alienação Fiduciária em favor do Itaú Unibanco S/A. **Av.10(26/02/2018)**, Distribuição de Ação de Execução em favor do Banco Bradesco S/A, Processo nº 1007627-42.2017.8.26.0002, 13ªVC/Sto Amaro. **Av.11(27/04/2020)**, Penhora exequenda sobre direitos do fiduciante. **Av.12(05/11/2023)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de Cristiane Blanco Pirani Fiorin e Hélio Pirani Fiorin, Processo nº 1000921-87.2019.5.02.0003, TRT 2ª Região. **Av.13(23/02/2021)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de Cristiane Blanco Pirani Fiorin e Hélio Pirani Fiorin, Processo nº 1000920-09.2019.5.02.0034, TRT 2ª Região. **AV.14(07/04/2021)**, Indisponibilidade dos bens e direitos de Cristiane Blanco Pirani Fiorin e Hélio Pirani Fiorin, Processo nº 1000921-87.2019.5.02.0003, TRT 2ª Região. **Av.15(12/07/2021)**, Penhora sobre direitos fiduciante a favor de Carlos Marciane Ferreira Barbosa, Processo nº 1001291-96.2019.5.02.0090, 90ª VT/SP.

OBS¹: Constan Débitos de IPTU-2024 no valor de R\$ 26.144,20, IPTU-2023 no valor de R\$ 25.231,40 e dívida ativa no valor de R\$ 543.589,84, totalizando **R\$ 594.965,44 até 16/02/2024.**

OBS²: As fls.586 e seguintes o Itaú Unibanco, ora credor fiduciário junta planilha do saldo devedor atualizado no valor de **R\$ 772.101,52(11/2023)**

OBS³: Em despacho as fls. 606 e seguinte o Magistrado determinou que:

6. *Alinho-me à jurisprudência **que privilegia o crédito condominial**, o que evita que os débitos se avolumem em detrimento da coletividade.*

7. *No caso dos autos, o réu deixou de pagar débitos condominiais desde 2017, o que implica em prejuízo aos demais condôminos. Também a Municipalidade há muito tempo não recebe os tributos referentes ao imóvel.*

8. *Anoto que é facultado ao credor fiduciário retomar o bem e quitar os débitos condominiais; e ao réu, dar ao credor fiduciário seus direitos sobre o bem, em pagamento do contrato de financiamento (artigo 26, parágrafo 8º da Lei 9.514/1997).*

9. *Enquanto nenhuma dessas providências for adotada, deve ser buscada a via mais eficaz para evitar que se avolumem os débitos condominiais, tributários e fiduciário.*

10. Assim, defiro o pedido do autor para que a penhora incida sobre O IMÓVEL objeto da matrícula 107.853 do 18º Cartório do Registro de Imóveis da Capital.

A presente decisão servirá como termo de penhora.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.137.893,50 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 642.088,70 (fevereiro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/04/2024 às 10h50min, e termina em 04/04/2024 às 10h50min; 2ª Praça começa em 04/04/2024 às 10h51min, e termina em 24/04/2024 às 10h50min.

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 50% 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(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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 telefone 3003-0677 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.

Ficam os executados HELIO PIRANI FIORINI, CRISTIANE BLANCO PIRANI FIORIN, bem como os credores BANCO BRADESCO S/A, CARLOS MARCIANE FERREIRA BARBOSA, PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, credor(a) fiduciário ITAU UNIBANCO 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 12/20/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 16 de fevereiro de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

FERNANDA SOARES FIALDINI
JUIZ(A) DE DIREITO