

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única de DIREITOS DO FIDUCIANTE e para intimação dos executados **FIORANTE COMÉRCIO DE AUTOMÓVEIS E PEÇAS LTDA** (CNPJ: 61.093.043/0001-53) na pessoa de seu representante legal, **JOSE FIORANTE NETO** (CPF: 089.388.308-53), **NANCY LOVO FIORANTE** (CPF: 287.587.898-04), credores **FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0220-30), credor fiduciário **BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), terceiro interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DI ROMA** (CNPJ: 00.462.340/0001-34), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0026617-47.2006.8.26.0564**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**, requerida por **VOLKSWAGEN DO BRASIL INDÚSTRIA DE VEICULOS AUTOMOTORES LTDA** (CNPJ: 59.104.422/0001-50).

O Dr. MAURICIO TINI GARCIA, 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.portalzu.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Direitos Fiduciários sob a vaga nº 31, na garagem localizada no sub-solo do EDIFÍCIO PIAZZA DI ROMA, situado à Rua Cantagalo, número 610, no 27º Subdistrito -Tatuapé, contendo a área privativa de 9,900m²., área comum de 15,255m²., área total de 25,155m². e uma fração ideal no terreno de 0,1599%; vaga essa destinada a um veículo, com auxílio de manobrista. **Contribuinte nº 054.062.033399(Area Maior). Matrícula nº 149.295 do 9º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 149295, conforme **R.01(15/05/1997)**, Proprietários JOSE FIORANTE NETO E NANCY LOVO FIORANTE. **R.02(18/08/2016)**, Alienação Fiduciária em favor de BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A. **Av.03(10/07/2018)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor de BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A. **Av.04(17/08/2020)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor de BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A. **Av.05(29/03/2021)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor de BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A. **Av.06(23/06/2021)**, Indisponibilidade de JOSE FIORANTE NETO E NANCY LOVO FIORANTE, Processo nº 015770-93.2002.5.02.0032, 32ª VT/SP. **Av.07(17/11/2022)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor de BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A. **Av.08(17/10/2023)**, Penhora dos direitos fiduciários em favor da FAZENDA NACIONAL, Processo nº 0004783-84.2006.403.6182, 2ª Vara de Execuções Fiscais.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 51.524,79 (julho/2024).

LOTE 002 -Direitos Fiduciários sob a vaga nº 34, na garagem localizada no sub-solo do EDIFÍCIO PIAZZA DI ROMA, situado à Rua Cantagalo, número 610, no 27º Subdistrito -Tatuapé, contendo a área privativa de 9,900m²., área comum de 15,255m²., área total de 25,155m². e uma fração ideal no terreno de 0,1599%; vaga essa destinada a um veículo, com auxílio de manobrista. **Contribuinte nº 05406203339 (Área Maior). Matrícula nº 149.296 do 9º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 149296, conforme **R.01(15/05/1997)**, Proprietários JOSE FIORANTE NETO E NANCY LOVO FIORANTE. **R.02(18/08/2016)**, Alienação Fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Av.03(10/07/2018)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Av.04(17/08/2020)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Av.05(29/03/2021)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Av.06(23/06/2021)**, Indisponibilidade de JOSE FIORANTE NETO E NANCY LOVO FIORANTE, Processo nº 015770-93.2002.5.02.0032, 32ª VT/SP. **Av.07(17/11/2022)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Av.08(17/10/2023)**, Penhora dos Direitos Fiduciários em favor da FAZENDA NACIONAL, Processo nº 0004783-84.2006.403.6182, 2ª Vara de Execução Fiscal.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$51.524,79 (julho/2024).

LOTE 003 -Direitos Fiduciários sob a vaga nº 35, na garagem localizada no sub-solo do EDIFÍCIO PIAZZA DI ROMA, situado à Rua Cantagalo, número 610, no 27º Subdistrito -Tatuapé, contendo a área privativa de 9,900m²., área comum de 15,255m²., área total de 25,155m². e uma fração ideal no terreno de 0,1599%; vaga essa destinada a um veículo, com auxílio de manobrista. **Contribuinte nº 05406203339(Área Maior). Matrícula nº 149.297 do 9º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 149297, conforme **R.01(15/05/1997)**, Proprietários JOSE FIORANTE NETO E NANCY LOVO FIORANTE. **R.02(18/08/2016)**, Alienação Fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Av.03(10/07/2018)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Av.04(17/08/2020)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Av.05(29/03/2021)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Av.06(23/06/2021)**, Indisponibilidade de JOSE FIORANTE NETO E NANCY LOVO FIORANTE, Processo nº 015770-93.2002.5.02.0032, 32ª VT/SP. **Av.07(17/11/2022)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Av.08(17/10/2023)**, Penhora dos direitos fiduciários em favor de FAZENDA NACIONAL, Processo nº 0004783-84.2006.403.6182, 2ª Vara de Execução Fiscal.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$51.524,79 (julho/2024).

LOTE 004 -Direitos Fiduciários sob a vaga nº 38, na garagem localizada no sub-solo do EDIFÍCIO PIAZZA DI ROMA, situado à Rua Cantagalo, número 610, no 27º Subdistrito -Tatuapé, contendo a área privativa de 9,900m²., área comum de 15,255m²., área total de 25,155m². e uma fração ideal no terreno de 0,1599%; vaga essa destinada a um veículo, com auxílio de manobrista. **Contribuinte nº 05406203339(Área Maior). Matrícula nº 149.298 do 9º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 149298, conforme **R.01(15/05/1997)**, Proprietários Jose Fiorante Neto e Nancy Lovo Fiorante. **R.02(18/08/2016)**, Alienação Fiduciária em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Av.03(10/07/2018)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Av.04(17/08/2020)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Av.05(29/03/2021)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Av.06(23/06/2021)**, Indisponibilidade de JOSE FIORANTE NETO E NANCY LOVO FIORANTE, Processo nº 015770-93.2002.5.02.0032, 32ª VT/SP. **Av.07(17/11/2022)**, Aditamento a Alienação Fiduciária em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Av.08(17/10/2023)**, Penhora dos direitos fiduciários em favor da FAZENDA NACIONAL, Processo nº 0004783-84.2006.403.6182, 2ª Vara de Execução Fiscal.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$51.524,79 (julho/2024).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES DOS IMÓVEIS:

OBS1: Às fls. 2085, o Banco Santander (Brasil) S.A, ora credor fiduciário, em 23/10/2023, declara que o Contrato 300000005260, Data do Contrato 29/07/2016 - Situação Atual: **LIQUIDADO EM 05/07/2023** - Saldo devedor atual: R\$ 0,00. Pendente de regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

OBS2: **A arrematação só ocorrerá, exclusivamente, por CONDÔMINOS, visto que NÃO é permitida a utilização da VAGA DE GARAGEM por "terceiros", na forma do artigo 5º da Convenção de Condomínio e item 19 das proibições estabelecidas no Regimento Interno (doc. anexo), bem como, do artigo 1.331, "caput" e artigo 1339, § 2º, ambos do Código Civil.**

OBS3: **Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do Edifício EDIFÍCIO PIAZZA DI ROMA, situado à Rua Cantagalo, número 610, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.**

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 206.099,16 (julho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.722.431,81 (outubro/2016).

4 - DATA DA PRAÇA - começa em 24/09/2024 às 11h10min, e termina em 24/03/2025 às 11h10min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA – Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao do valor da avaliação, mediante o depósito de pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até cinco vezes. Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias, **neste caso o bem não poderá ser vendido por preço inferior a 70% do valor atualizado**, observando-se, ainda, o disposto no art. 896 do Código de Processo Civil, caso se trate de bem imóvel de incapaz.

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 - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 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 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 FIORANTE COMÉRCIO DE AUTOMÓVEIS E PEÇAS LTDA, JOSE FIORANTE NETO, NANCY LOVO FIORANTE, bem como os credores FAZENDA NACIONAL, credor fiduciário BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A, terceiro interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DI ROMA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 26/01/2016, 11/04/2017, 11/04/2017, 11/04/2017 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Bernardo do Campo, 26 de julho de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MAURICIO TINI GARCIA
JUIZ DE DIREITO