

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **MUNICH AUTOMÓVEIS E PEÇAS LTDA** (CNPJ: 53.895.678/0001-46), **MUNICH AUTOMÓVEIS E PEÇAS LTDA** (CNPJ: 53.895.678/0002-27), **NILTON JOSÉ TARALLO JUNIOR** (CPF: 062.559.368-56), credores **CARLOS EDUARDO ANDRES THIBERIO** (CPF: 132.791.278-31), **SÉRGIO MENDES GALVÃO** (CPF: 033.852.298-04), **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), **SILVANO FAUSTINO DE SOUZA** (CPF: 082.952.568-82), **CLOVIS ANTONIO DE FREITAS** (CPF: 183.542.018-48), **ANTONIO CARLOS DE LIMA BARRINHA** (CPF: 264.894.218-10), **ANTONIA APARECIDA SILVA LIMA** (Sem Qualificação), **REGINALDO FRANCHINI** (CPF: 272.846.538-09), **MARIA FILOMENA CAPONI CINQUETTI** (CPF: 263.175.288-02), **CARLOS ROBERTO MARQUES** (CPF: 705.587.528-53), **MUNICÍPIO DE PENÁPOLIS** (Sem Qualificação), **BANCO VOLKSWAGEN S/A** (CNPJ: 59.109.165/0001-49), **NORI SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 09.676.751/0001-05), **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), terceiro interessado **NUNES INCORPORADORA E URBANISMO LTDA**, (CNPJ: 26.034.042/0001-37), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0004660-33.2020.8.26.0003**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA/SP**, requerida por **BANCO VOLKSWAGEN S/A**, (CNPJ: 59.109.165/0001-49).

A Dra. Carolina Bertholazzi, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um prédio de tijolos e telhas, com a área construída de 641,24m<sup>2</sup>, situado à Avenida Alayde Ferraz de Almeida, nº 348, (Antiga Avenida Luiz Osório), na Cidade, Distrito, Município e Comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, e seu terreno com a área de 4.503,74m<sup>2</sup>, com a seguinte descrição: tem início no ponto 1, localizado na confluência da Avenida Luiz Osório com a Avenida João Antônio de Castilho e alinhamento da gleba em descrição, deste ponto segue em curva à direita com ângulo central 108º0500 e raio 7,00m, por uma distância de 13,20m até ao ponto 2, confrontando neste trecho com a confluência da Avenida Luiz Osório e Avenida João Antônio de Castilho propriedade da Prefeitura Municipal de Penápolis, deste ponto se com azimute 191º0500, por uma distância de 59,95m até ao ponto 3, confrontando neste trecho com a Avenida João Antônio de Castilho propriedade da Prefeitura Municipal de Penápolis, deste ponto deflete à direita e segue com azimute 260º3500, por uma distância de 52,79m até o ponto 4, deste ponto deflete à direita e segue com azimute 357º3000, por uma distância de 32,25m até o ponto 5, deste ponto deflete à esquerda e segue com azimute 267º3000, por uma distância de 13,00m até o ponto 6, deste ponto deflete à direita e segue com azimute 357º3000, por uma distância de 34,00m até ao ponto 7, confrontando deste o ponto 3 até ao ponto 7 com a propriedade de Andréa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda matrícula 33.388, deste ponto deflete à direita e segue com azimute 78º0840, por uma distância de 7,02m até ao ponto 8, deste ponto deflete à direita e segue com azimute 81º5000, por uma distância de 35,72m até ao ponto 9, deste ponto deflete à direita e segue com azimute 83º0000, por uma distância de 29,75m até ao ponto 1, início desta descrição, confrontando desde o ponto 7 até ao ponto 1 com a Avenida Luiz Osório propriedade da Prefeitura Municipal de Penápolis. Número do registro anterior: fusão das matrículas 4.365-R.006; 4.366-R.005 e 4.367-R.005 de 10 de novembro de 2000, desta serventia. **Contribuinte nº 9503050330666001. Matrícula nº 39.187 do 01ª CRI de Penápolis/SP. BENFEITORIAS: Conforme certidão (fls. 63/66), o referido imóvel está situado na Avenida Alayde Ferraz de Almeida, nº 348 - (atual logradouro do bem), com área construída de 1.287,93m<sup>2</sup> e área de terreno de 4.503,74m<sup>2</sup>, localizado em área central e privilegiada da cidade, de alta valorização imobiliária. O prédio é composto de área para oficina com banheiro, almoxarifado, área de ajustes, área para "lava-jatos", caixa d'água subterrânea, hidrantes, área para escritório, "show-room", sala de espera, sobrado com salas para escritório e informática, seção de peças, área de depósito, mezanino, banheiros, sendo utilizado atualmente como concessionária de veículos e oficina de manutenção e revisão. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 39187, conforme **Av.004 em 16/12/2009**. **ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO**, procede-se a presente para constar que a Avenida Luiz Osório passou a denominar-se "Avenida Alayde Ferraz de Almeida". **Av.005 em 16/12/2009**. **AMPLIAÇÃO DO PRÉDIO**, consta a ampliação do prédio em 646,69m<sup>2</sup>, que somados a área existente perfaz um total**

de 1.287,93m<sup>2</sup>. **R.007 em 12/06/2012. VENDA E COMPRA**, aquisição do imóvel desta matrícula por MUNICH AUTOMÓVEIS E PEÇAS LTDA. CNPJ: 53.895.678/0001-46. **R.008 em 05/10/2012. HIPOTECA** do imóvel objeto desta matrícula em favor BANCO VOLKSWAGEN CNPJ: 59.109.165/0001-49. **AV. 010 em 04/12/2019. PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula em favor de BANCO VOLKSWAGEN S/A, CNPJ: 59.109.165/0001-49, extraída dos autos do processo nº 1019548-24.2019.8.26.0003, Execução Civil, expedido pelo escrivão/diretor do 2º Ofício Cível - Jabaquara - Foro Regional - São Paulo. **AV. 011 em 12/12/2019. PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ: 90.400.888/0001-42, extraída dos autos do processo nº 1026854-83.2015.8.26.0100, Execução Civil, expedida pelo escrivão/diretor da Unidade de Processamento Judicial III - Foro Central - São Paulo/Capital. **AV. 012 em 29/09/2020. PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula em favor de BANCO DO BRASIL, CNPJ: 00.000.000/0001-91, extraída dos autos do processo nº 1012381-05.2015.8.26.0032, Execução Civil, perante o 5º Ofício Cível de Araçatuba/SP. **AV. 013 em 21/05/2021. PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula em favor de Silvano Faustino de Souza, CPF: 082.952.568-82, extraída dos autos do processo nº 0010889-89.2020.515.0124, Execução Trabalhista, perante a Vara do Trabalho de Penápolis/SP. **AV. 014 em 28/07/2021. PENHORA DE 0,07180%** do imóvel objeto desta matrícula em favor de Carlos Roberto Marques, CPF 705.587.528-53, extraída dos autos do processo nº 0007282-95.2020.8.26.0032, Execução Civil, perante o 1º Ofício Cível da Comarca de Araçatuba/SP.

**OBS<sup>1</sup>:** Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$ 997.981,15 (fls. 681/682).

**OBS<sup>2</sup>:** Consta, às fls. 141, o deferimento para anotação da PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0003901-66.2020.8.26.0004, em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, tendo como exequente: Carlos Eduardo Andres Thibério.

**OBS<sup>3</sup>:** Consta às fls. 170/171, petição do Dr. Edgard Francisco Nori, sócio integrante da NORI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, informando que também é credor da executada (MUNICK), referente a honorários advocatícios das ações trabalhistas, movidas pelos reclamantes: Silvano Faustino de Souza - (Averbação nº 13 da matrícula), Clovis Antônio de Freitas e Antônio Carlos de Lima Barrinha.

**OBS<sup>4</sup>:** Consta às fls. 177/178, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0010982-52.2020.5.15.0124, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Penápolis/SP, Tendo como reclamante: Clovis Antônio de Freitas.

**OBS<sup>5</sup>:** Consta às fls. 179/182, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0011003-28.2020.5.15.0124, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Penápolis/SP, Tendo como reclamante: Antônio Carlos de Lima Barrinha.

**OBS<sup>6</sup>:** Consta Ofício às fls. 222, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0010689-09.2020.5.15.0019, em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho de Araçatuba/SP, tendo como autor: Antônia Aparecida Silva Lima.

**OBS<sup>7</sup>:** Consta, às fls. 224/265, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0010954-07.2014.5.15.0056, em tramite perante a Vara do Trabalho de Andradina/SP, tendo como reclamante: Reginaldo Franchini.

**OBS<sup>8</sup>:** Consta decisão às fls. 348/351, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0010112-65.2021.5.15.0061, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Araçatuba/SP, tendo como reclamante: Sérgio Mendes Galvão.

**OBS<sup>9</sup>:** Consta, às fls. 356/357, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 1000049.11.2016.8.26.0407, em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osvaldo Cruz/SP, tendo como exequente: Maria Filomena Caponi Cinquetti, representante do espólio de Paulo Cinquetti.

**OBS<sup>10</sup>:** Consta, às fls. 605/629: anote-se a penhora no rosto dos autos, processo 1026854-83.2015.8.26.0100, 21ª Vara Cível do Foro Central, em nome de Banco Santander (Brasil) S/A e em desfavor de Munich Automóveis e Peças Ltda e Nilton José Tarallo Júnior, até o montante de R\$ 3.853.552,31

**OBS<sup>11</sup>:** Consta, às fls. 692, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriunda de débitos tributários perante a Prefeitura Municipal de Penapólis, no valor de R\$ 997.981,15 (fls. 681/682).

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 8.100.654,22 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 3.493.934,60 (maio/2021 – fls. 135).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/11/2024 às 14h50min, e termina em 19/11/2024 às 14h50min; 2ª Praça começa em 19/11/2024 às 14h51min, e termina em 09/12/2024 às 14h50min.**

**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 60% 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 cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://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 a leiloeira 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](mailto: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 requeridos MUNICH AUTOMÓVEIS E PEÇAS LTDA, MUNICH AUTOMÓVEIS E PEÇAS LTDA, NILTON JOSÉ TARALLO JUNIOR, bem como os credores CARLOS EDUARDO ANDRES THIBERIO, SÉRGIO MENDES GALVÃO, BANCO DO BRASIL S/A, SILVANO FAUSTINO DE SOUZA, CLOVIS ANTONIO DE FREITAS, ANTONIO CARLOS DE LIMA BARRINHA, ANTONIA APARECIDA SILVA LIMA, REGINALDO FRANCHINI, MARIA FILOMENA CAPONI CINQUETTI, CARLOS ROBERTO MARQUES, MUNICIPIO DE PENÁPOLIS, BANCO VOLKSWAGEN S/A, NORI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, BANCO DO BRASIL S/A, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, terceiro interessado NUNES INCORPORADORA E URBANISMO LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora

realizada em 04/09/2020. Dos autos consta Agravo de Instrumento nº 2169700-08.2021.8.26.0000, pendente de certificação de trânsito em julgado. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 30 de setembro de 2024

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**CAROLINA BERTHOLAZZI**  
**JUÍZA DE DIREITO**