

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **VISÃO AUTO POSTO LTDA.** (CNPJ: 53.369.534/0001-56), na pessoa de seu representante legal; **HÉLIO PIRANI FIORIN** (CPF: 119.041.708-11), seu cônjuge **CRISTIANE BLANCO PIRANI FIORIN** (CPF: 113.038.158-77), dos coproprietários **ORIDES PIRANI FIORIN** (CPF: 157.411.548-08), seu cônjuge, se casada for, **ADRIANA PIRANI FIORIN CHAPCHAP** (CPF: 083.324.778-67), seu cônjuge **LUIZ CHAPCHAP** (CPF: 053.402.498-08), **ALESSANDRA PIRANI FIORIN** (CPF: 130.154.258-03), **ANDRÉA PIRANI FIORIN** (CPF: 126.883.688-50), seus cônjuges, se casadas forem, da credora hipotecária **VIBRA ENERGIA S/A** (atual denominação de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A**) (CNPJ: 34.274.233/0001-02), bem como dos credores **FERA LUBRIFICANTES LTDA.** (CNPJ: 69.209.575/0003-87), **CARLOS MARCIANE FERREIRA BARBOSA** (CPF: 067.771.936-18), **JOSÉ UBIRACY DA SILVA** (CPF: 059.656.624-75), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **ADRIANO PEDRO ARAÚJO** (CPF: 923.234.484-04), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1007627-42.2017.8.26.0002 – Ordem nº 374/2017**, em trâmite na **13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. Roge Naim Tenn, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - O Apartamento nº 82, no 8º andar do Edifício Cristina, na Rua Abílio Soares, 1.363 e Rua Paranaguá, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, com a área útil de 110,16 m², área comum de 11,18 m², perfazendo a área total construída de 121,34 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 1,89%. **Contribuinte nº 036.057.0095.0** (Conforme Av. 03). **Matrícula nº 71.624 do 1ª CRI da Capital/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 71624, conforme **R. 14 (25/03/2008)**, **R. 15 (12/05/2010)** e **R. 16 (09/01/2017)**, HIPOTECAS em favor da PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A. **Av. 19 (06/02/2018)** e **Av. 20 (20/04/2018)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 12,50%. **Av. 21 (22/09/2020)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de FERA LUBRIFICANTES LTDA., Processo nº 1056178-19.2018.8.26.0002, 12ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. **Av. 22 (26/10/2020)**, **Av. 24 (22/03/2021)** e **Av. 28 (22/08/2024)**, INDISPONIBILIDADES DE BENS e PENHORA em favor de ADRIANO PEDRO ARAÚJO, Processo nº 1000921-87.2019.5.02.0003, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região) - 3ª Vara do Trabalho da Capital/SP. **Av. 23 (04/02/2021)** e **Av. 27 (21/09/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS e PENHORA em favor de JOSÉ UBIRACY DA SILVA, Processo nº 1000920-09.2019.5.02.0034, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região), 34ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **Av. 25 (09/02/2022)**, PENHORA em favor de CARLOS MARCIANE FERREIRA BARBOSA, Processo nº 1001291-96.2019.5.02.0090, 90ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **Av. 26 (03/01/2023)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de VIBRA ENERGIA S/A, Processo nº 1010836-40.2022.8.26.0100, 28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

LOTE 002 - O Box número 12 na garagem no subsolo do Edifício Cristina, na Rua Abílio Soares, 1.363 e Rua Paranaguá, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, com uma área útil de 12,50 m², mais a área comum de 12,97 m², perfazendo um total de 25,47 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,40%. **Contribuinte nº 036.057.0095.0** (Conforme Av. 03). **Matrícula nº 71.625 do 1ª CRI da**

Capital/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 71625, conforme **R. 14 (25/03/2008)**, **R. 15 (12/05/2010)** e **R. 16 (09/01/2017)**, HIPOTECAS em favor da PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A. **Av. 19 (06/02/2018)** e **Av. 20 (20/04/2018)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DA PARTE IDEAL 12,50%. **Av. 21 (26/10/2020)**, **Av. 23 (22/03/2021)** e **Av. 27 (22/08/2024)**, INDISPONIBILIDADES DE BENS e PENHORA em favor de ADRIANO PEDRO ARAÚJO, Processo nº 1000921-87.2019.5.02.0003, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/Sp (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região) - 3ª Vara do Trabalho da Capital/SP. **Av. 22 (04/02/2021)** e **Av. 26 (21/09/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS e PENHORA em favor de JOSÉ UBIRACY DA SILVA, Processo nº 1000920-09.2019.5.02.0034, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região), 34ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **Av. 24 (09/02/2022)**, PENHORA em favor de CARLOS MARCIANE FERREIRA BARBOSA, Processo nº 1001291-96.2019.5.02.0090, 90ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **Av. 25 (03/01/2023)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de VIBRA ENERGIA S/A, Processo nº 1010836-40.2022.8.26.0100, 28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

OBS¹: *Constam Débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 9.420,86 (até 30/01/2025).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 1.396.708,72 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 75.271,56 (abril/2017 – Conforme fls. 80/85 dos autos).

5 - OBSERVAÇÃO: *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/03/2025 às 10h30min, e termina em 20/03/2025 às 10h30min; 2ª Praça começa em 20/03/2025 às 10h31min, e termina em 10/04/2025 às 10h30min.

7 - 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 95% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 95% do valor de avaliação atualizado, também caso se trate de imóvel de incapaz.

8 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjisp/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).

9 - 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.

10 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - 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.

11 - 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.

12 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre os imóveis, serão de responsabilidade do arrematante, inclusive o débito de condomínio remanescente se o valor da arrematação não for suficiente para quitação da dívida dos imóveis. O arrematante apenas não responderá pelos débitos fiscais e tributários, anteriores à arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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.

13 - 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.*

14 - 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.

15 - 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.

16 - 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, 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 VISÃO AUTO POSTO LTDA., na pessoa de seu representante legal; HÉLIO PIRANI FIORIN, seu cônjuge CRISTIANE BLANCO PIRANI FIORIN, os coproprietários ORIDES PIRANI FIORIN, seu cônjuge, se casada for, ADRIANA PIRANI FIORIN CHAPCHAP, seu cônjuge LUIZ CHAPCHAP, ALESSANDRA PIRANI FIORIN, ANDRÉA PIRANI FIORIN, seus cônjuges, se casadas forem, a credora hipotecária VIBRA ENERGIA S/A (atual denominação de PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A), bem como os credores FERA LUBRIFICANTES LTDA., CARLOS MARCIANE FERREIRA BARBOSA, JOSÉ UBIRACY DA SILVA, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, ADRIANO PEDRO ARAÚJO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/12/2017. 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, 30 de janeiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ROGE NAIM TENN
JUIZ DE DIREITO