

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE** de bens imóveis 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(a) fiduciário **BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), terceiro(a) interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DI ROMA** (CNPJ: 00.462.340/0001-34), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem 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, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:**

**LOTE 001 - DIREITOS DO FIDUCIANTE** – Direitos Fiduciários sob a vaga nº 31, na garagem localizada no subsolo do EDIFÍCIO PIAZZA DI ROMA, situado à Rua Cantagalo, número 610, no 27º Subdistrito -Tatuapé, contendo a área privativa de 9,900m<sup>2</sup>, área comum de 15,255m<sup>2</sup>, área total de 25,155m<sup>2</sup> e uma fração ideal no terreno de 0,1599%; vaga essa destinada a um veículo, com auxílio de manobrista. **Contribuinte nº 054.062.0333-9. 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\$53.652,17 (abril/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002 - DIREITOS DO FIDUCIANTE** -Direitos Fiduciários sob a vaga nº 34, na garagem localizada no subsolo do EDIFÍCIO PIAZZA DI ROMA, situado à Rua Cantagalo, número 610, no 27º Subdistrito -Tatuapé, contendo a área privativa de 9,900m<sup>2</sup>., área comum de 15,255m<sup>2</sup>., área total de 25,155m<sup>2</sup>. e uma fração ideal no terreno de 0,1599%; vaga essa destinada a um veículo, com auxílio de manobrista. **Contribuinte nº 054.062.0333-9. 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\$53.652,17 (abril/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 003 - DIREITOS DO FIDUCIANTE** -Direitos Fiduciários sob a vaga nº 35, na garagem localizada no subsolo do EDIFÍCIO PIAZZA DI ROMA, situado à Rua Cantagalo, número 610, no 27º Subdistrito -Tatuapé, contendo a área privativa de 9,900m<sup>2</sup>., área comum de 15,255m<sup>2</sup>., área total de 25,155m<sup>2</sup>. e uma fração ideal no terreno de 0,1599%; vaga essa destinada a um veículo, com auxílio de manobrista. **Contribuinte nº 054.062.0333-9. Matrícula nº 149.297 do 9º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam 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\$53.652,17 (abril/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 004 - DIREITOS DO FIDUCIANTE** - 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 9,900m<sup>2</sup>., área comum de 15,255m<sup>2</sup>., área total de 25,155m<sup>2</sup>. e uma fração ideal no terreno de 0,1599%; vaga essa destinada a um veículo, com auxílio de manobrista. **Contribuinte nº 054.062.0333-9. Matrícula nº 149.298 do 9º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Constam 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\$53.652,17 (abril/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

#### **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

**OBS 1:** As 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.

**OBS 2:** A arrematação só ocorrerá, exclusivamente, para 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.

**OBS 3:** 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 PIAZZA DI ROMA situado na Rua Cantagalo, nº 610, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 214.608,68 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será atualizada a época da alienação.

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

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 27/06/2025 às 14h20min, e termina em 30/06/2025 às 14h20min, na Rua Minas Gerais, 316 - Cj 62 - São Paulo/SP; 2ª Praça começa em 30/06/2025 às 14h21min, e termina em 21/07/2025 às 14h20min, no mesmo local.** Também serão aceitos lances eletrônicos (simultâneos e prévios) através do site [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br), dos interessados previamente cadastrados, que concorrerão em igualdade de condições com os demais participantes.

**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). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

**6 - PAGAMENTO** - O preço dos bens arrematados deverá ser depositado 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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: 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](http://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 o(a) leiloeiro(a) 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 o(s) executado(s) FIORANTE COMÉRCIO DE AUTOMÓVEIS E PEÇAS LTDA, JOSE FIORANTE NETO, NANCY LOVO FIORANTE, bem como os credores FAZENDA NACIONAL credor(a) fiduciário BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A, terceiro(a) 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 11/04/2017. Dos autos

não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Bernardo do Campo, 26 de abril de 2025

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

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

---

**MAURICIO TINI GARCIA**  
**JUIZ DE DIREITO**