EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **SARANG VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA** (CNPJ: 14.066.725/0001-97) na pessoa de seu representante legal, **ANDRÉ FERNANDES MARIANO** (CPF: 002.027.567-69), **CONCEIÇÃO DO SAMEIRO FERNANDES TINOCO** (CPF: 002.027.557-97), credores **MUNICÍPIO DE RIO DE JANEIRO** (CNPJ: 42.498.733/0001-48), credor(a) hipotecário **HPE AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA., SUCESSORA DE SVB AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA** (CNPJ: 04.463.193/0002-59), terceiro(a) interessado/proprietário **NOVAQUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ: 08.717.122/0001-05), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1115780-30.2021.8.26.0100**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **HPE AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA, SUCESSORA DE SVB AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA** (CNPJ: 54.305.743/0001-07).

O Dr. Henrique Inoue, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, 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 - Loja 109 do Bloco 2 do prédio concluído (**AV-5 (29/10/2004)**), antes em construção situado na Avenida das Américas nº 3693, na Freguesia de Jacarepaguá, com numeração suplementar pela Avenida Marechal Henrique Lott Nº 163 (**AV-7 (21/09/2005)**), com direito a 1 vaga de garagem coberta de uso indistinto no 1º subsolo e correspondente fração de 0,018932 para a loja, do respectivo terreno designado por lote 5 do PAL 39084, que mede em sua totalidade 39,62m de frente, pela Avenida das Américas, mais 23,40m em curva interna subordinada a um raio de 21,00m, concordando com o alinhamento do PAA 9671, por onde mede 48,00m em reta, mais 76,50m em curva interna subordinada a um raio de 46,00m concordando com o alinhamento de uma praça projetada, 53,57m e 134,33m a direita onde faz divisa com o lote 4 do PAL 39084. **Contribuinte nº 30418651. Matrícula nº 285.470 do 09º CRI de Rio de Janeiro/RJ.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 285.470, conforme **AV-5 (29/10/2004)**, A construção do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 06/08/03. **R-6 (21/01/2005)**, A propriedade do imóvel a AQUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **AV-7 (21/09/2005)**, Numeração suplementar para o imóvel pela AVENIDA MARECHAL HENRIQUE LOTT Nº 163. **R-9 (28/11/2007)**, Incorporação do imóvel feita por AQUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor de NOVAQUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. **AV-10 (28/11/2007)**, Inscrição fiscal 3041865-1, CL 18037-2. **R-11 (10/10/2011)**, Hipoteca em 1º grau do imóvel em favor de SVB AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA, antecessora de HPE AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA, em garantia da dívida contraída por SARANG VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA. **R-12 (01/06/2023)**, Penhora exequenda.

OBS: Constan Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 28.830,20 até 22/04/2025 e dívida ativa no valor de R\$ 40.373,82, totalizando R\$ 69.204,02 até 22/04/2025.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 6.278.992,16 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.541.356,09 (março/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/07/2025 às 13h00min, e termina em 14/07/2025 às 13h00min; 2ª Praça começa em 14/07/2025 às 13h01min, e termina em 06/08/2025 às 13h00min.

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 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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.tjsp>, 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.

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 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, 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) SARANG VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA, ANDRÉ FERNANDES MARIANO, CONCEIÇÃO DO SAMEIRO FERNANDES TINOCO, bem como os credores MUNICÍPIO DE RIO DE JANEIRO, credor(a) hipotecário HPE AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA., SUCESSORA DE SVB AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA, terceiro(a) interessado/proprietário NOVAQUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 20/04/2023. **Dos autos constam Agravos de Instrumento nºs 2206850-52.2023.8.26.0000 e 2194462-83.2024.8.26.0000 pendentes de julgamento.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 23 de abril de 2025

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

HENRIQUE INOUE
JUIZ DE DIREITO

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL - VERSÃO RESUMIDA PARA PUBLICAÇÃO

Art. 887, § 3º/CPC

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL ONLINE. Dora Plat - Leiloeira Oficial - JUCESP 744. 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL. Processo: nº 1115780-30.2021.8.26.0100. Executados: executado(s) SARANG VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA, ANDRÉ FERNANDES MARIANO, CONCEIÇÃO DO SAMEIRO FERNANDES TINOCO –

Loja 109 do Bloco 2 do prédio situado à Av. das Américas nº 3693, na Freguesia de Jacarepaguá / Av. Marechal Henrique Lott, 163, Rio de Janeiro/RJ, c/ 1 vaga de garagem coberta, no 1º subsolo. Avenida das Américas, nº3693, Rio de Janeiro/RJ - Contribuinte nº 30418651. Descrição completa na Matrícula nº 285.470 do 09º CRI de Rio de Janeiro/RJ.

Lance mínimo na 1ª praça: R\$ 6.278.992,16 - Lance mínimo na 2ª praça: R\$ 3.767.395,30 (60% do valor de avaliação) (sujeitos à atualização).

DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 00/00/0000 às 00h00min, e termina em 00/00/0000 às 00h00min; 2ª Praça começa em 00/00/0000 às 00h00min, e termina em 00/00/0000 às 00h00min.

Ficam os executado(s) SARANG VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA, ANDRÉ FERNANDES MARIANO, CONCEIÇÃO DO SAMEIRO FERNANDES TINOCO, bem como seu cônjuge, se casado(a)(s) for(em), bem como os credores MUNICÍPIO DE RIO DE JANEIRO, credor(a) hipotecário HPE AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA., SUCESSORA DE SVB AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA, terceiro(a) interessado/proprietário NOVAQUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 20/04/2023.