



**JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL - SP**

**EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO 1º E 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL E INTIMAÇÃO DE:**

**EXEQUENTE: BANCO FIAT S/A – CNPJ/MF nº 62.237.425/0001-76**

**EXECUTADOS:**

**ARMANDO ROMANO FILHO – CPF nº 566.683.178-04**

**HORACIO QUEIROZ GONÇALVES RIBEIRO – CPF nº 598.307.608-63**

**QUORUM DISTRIBUIDORA DE VEICULOS LTDA – CNPJ nº 00.422.398/0001-54**

**INTERESSADOS:**

**IZILDA SPARTANO ROMANO – CPF 812.108.338-91**

**ADVOGADOS:**

**MARCELO TESHEINER CAVASSANI - OAB/SP. 71.318**

**ELIZETE APARECIDA DE OLIVEIRA SCATIGNA - OAB/SP. 68.723**

**PAULO EDUARDO DIAS DE CARVALHO - OAB/SP. 12.199**

**NILVERDE NEVES DA SILVA - OAB/SP 58.342**

**ANTÔNIO AUGUSTO VIEIRA GOUVEIA - OAB/SP. 119.243**

**MARCELO HARTMANN - OAB/SP. 157.698**

**ÁGATHA D. ALMEIDA MAGALHÃES - OAB/SP 222.432**



**Processo nº 0605281-50.1998.8.26.0100**

### **Execução de Título Extrajudicial**

O Juiz **FABIO DE SOUZA PIMENTA**, MM. Juiz de Direito da 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – SP., na forma da lei, etc. **FAZ SABER** que, com fulcro nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/2021) e Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, que através do **Leiloeiro Oficial Danilo Cardoso da Silva – JUCESP 906**, no portal de leilões on-line ([www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br)), levará à público pregão de venda e arrematação do bem penhorado nos autos do processo em epigrafe na **1ª Praça com início no dia 30 de outubro de 2023, às 14h00min, e término no dia 01 de novembro de 2023, às 14h00min**, entregando o bem objeto do certame, a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, atualizado pela Tabela Prática do TJSP, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 01 de novembro de 2023, às 14h00min, e com término no dia 13 de novembro de 2023, às 14h00min**, caso não haja licitantes na 1ª ocasião, o bem imóvel será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao preço vil, neste ato de **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação do bem atualizado pela Tabela Prática do TJSP, o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constante do presente edital.

**DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS): UMA CASA E RESPECTIVO TERRENO**, localizada na Rua Senador Otavio Mangabeira, nº 138 - Jardim Morumbi (cf. Av. 02 de 27/05/1981) e seu respectivo terreno, esquina com a Rua Barão de Casa Branca, constituído pelo lote 1 e partes dos lotes 3 e 4 da quadra 9-A, do Jardim Morumbi, 13º Subdistrito, Butantã, com a área de 1.068, 03m<sup>2</sup>, medindo 37,94m de frente, medida essa que corresponde à soma das linhas de frente para a referida rua, do lote nº 1, lote 3 e parte do lote 4, ou seja, 11,00m mais 15,00m e 11,94m, 13,68m em linha curva, na confluência das ruas Senador Otávio Mangabeira e Rua Barão de Casa Branca; 17,83m de frente para a rua Barão de Casa Branca; da frente aos fundos do lado direito de quem da Rua Barão de Casa Branca olha o terreno mede inicialmente 25,00m confrontando com o lote 2, de propriedade de Nair Ridolfo Monteiro; daí deflete ligeiramente à esquerda e segue por 23,34m. confrontando com o lote 3 (parte) e parte do



lote 4 ,de propriedade de Nair Ridolfo Monteiro; daí deflete novamente ligeiramente à esquerda, seguindo por 6,21m confrontando com parte do lote nº 4, que nesta data fica pertencendo a Maria Lucia Monteiro, finalmente, do lado esquerdo de quem a Rua Senador Otávio Mangabeira, olha o terreno mede 15,00m,confrontando com o remanescente do lote 4, de propriedade de Maria Lucia Monteiro Pinto. **POSSUI OS SEGUINTE AMBIENTES: Piso térreo:** abrigo de autos e churrasqueira, além da piscina e áreas ajardinadas. **Na área interna:** salas de estar, sala de lareira, sala íntima, escritório, 04 (quatro) suítes, lavabo, sala de almoço, cozinha, depósito, área de serviço e dependência de empregados. **Piso Superior:** suíte máster, sala íntima, sala de banho, banheiro senhora, banheiro senhor, closets e varanda. Matrícula sob o nº 40.869 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Contribuinte nº 123.183.0008-8. **Avaliado em R\$4.500.000,00** (quatro milhões, quinhentos mil reais), janeiro de 2016, Valor esse devidamente atualizado para setembro de 2023. **R\$6.692.034,54** (seis milhões, seiscentos e noventa e dois mil, trinta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$9.057.821,87** (nove milhões, cinquenta e sete mil, oitocentos e vinte e um reais e oitenta e sete centavos), atualizado até setembro de 2023, que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

## **CONSTAM OS SEGUIMENTOS ONUS ANOTADOS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL**

R.9 – HIPOTECA em favor de BANCO GENERAL MOTORS S/A.

R.10 – PENHORA nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Processo nº 2951/97) em trâmite perante a 28ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por BANCO GENERAL MOTORSS/A (BGM).

R.11 – PENHORA 50% do imóvel nos autos da Ação de Execução (Processo nº 1884/98) em trâmite perante 4ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, requerida por BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A.

R.12 – ARRESTO de 50% do imóvel nos autos da Ação Execução (Processo nº 1884/98) em trâmite perante 4ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo



Amaro da Comarca de São Paulo/SP, requerida por BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A.

R.13 – PENHORA da Ação Trabalhista (Processo nº 2042/1993) em trâmite perante a 39ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, requerida por RAIMUNDO LOPES DOS SANTOS.

AV.16 – PENHORA nos autos da Ação Trabalhista (Processo nº 2151/1998) em trâmite perante a 39ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, requerida por SERGIO TADEU GOMES TAVARES em favor da 74ª Vara do Trabalho da Capital/SP.

AV.18 - PENHORA nos autos da Ação Trabalhista nº (Processo nº 2076/1998) em trâmite perante a 10ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, requerida por ANTÔNIO FRANCISCO MACEDO NETO.

AV.20 - 40.869 - PENHORA nos autos da Ação Trabalhista (Processo nº03325-1999.051.02-00-0) em trâmite perante a 51ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por ESPÓLIO DE AMADEU ANSEMI NETTO (representado por Marilene Soares Anselmo).

AV.21 - PENHORA nos autos da Ação Trabalhista (Processo nº 02199-1998-006-02.00-0) em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por WASHINGTON SOUZASOBRINHO.

AV.22 - ARRESTO nos autos da Execução Fiscal nº 202.913/06 em trâmite perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais – Seção de Processamento I/SP, requerida por PREF. DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

AV.23 - PENHORA nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Processo nº0920122-77.1998.8.26.0002) em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, requerida por GM FACTORING SOC. DE FOMENTOCOMERCIAL LTDA.

AV.25 - PENHORA nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Processo nº 0028543-13.2000.8.26.0002) em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional II Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, requerida por RUTH SENG PACHECO E CHAVE.

AV.27 - PENHORA nos autos da Ação Trabalhista (Processo nº 1808/1991) em trâmite perante a 35ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por JOSÉ BATISTA SOBRINHO.



AV.28 - PENHORA nos autos da Ação de Execução Trabalhista (Processo nº 2181/1998) em trâmite perante 34ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por LUIZ CARLOS BATISTADA CUNHA.

AV.29 - PENHORA nos autos da Ação Execução Trabalhista (Processo nº 1840/1998) em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho da Capital-SP, requerida por JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS.

AV.30 - PENHORA nos autos da Ação de Execução Civil (Processo nº 0891555-96.1999) em trâmite perante a 32ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por SOLANGE KIMIE TAKAHASHI.

AV.31 - PENHORA EXEQUENDA.

AV.33 - INDISPONIBILIDADE DE BENS de Armando Romano Filho decretada nos autos do processo nº 0027341-50.2006.4.03.6182 em trâmite perante a 8ª Vara de Execuções Fiscais –Tribunal Federal da Terceira Região - São Paulo.

AV.34 - PENHORA de 50% do imóvel nos autos da Ação de Execução Civil (Processo nº0605281- 50.1998.8.26.0100) em trâmite perante a 32ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por BANCO FIDIS S/A.

AV.35 -INDISPONIBILIDADE DOS BENS de Armando Romano Filho decretada nos autos do processo nº 0076700-24.1994.5.02.0009 em trâmite perante a 9ª Vara do Trabalho da Capital/SP.

AV.36 - INDISPONIBILIDADE DOS BENS de Armando Romano Filho decretada nos autos do processo nº 0174800-39.1998.5.02.0020 em trâmite perante a 20ª Vara do Trabalho da Capital/SP.

AV.37 - PENHORA de 50% do imóvel nos autos da Ação de Execução Trabalhista (Processo nº 0063200-41.1995.5.02.0077) em trâmite perante a 77ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por EDUARDO DE SOUZA.

AV.38 - INDISPONIBILIDADE DOS BENS de Armando Romano Filho decretada nos autos do processo nº 0029800-97.1997.5.02.0034 em trâmite perante 34ª Varado Trabalho da Capital/SP.

AV. 39 - INDISPONIBILIDADE DOS BENS de Armando Romano Filho decretada nos autos do processo nº 0167300-31.1998.5.02.0016 em trâmite perante a 16ª Vara do Trabalho da Capital/SP.

AV.40 - INDISPONIBILIDADE DOS BENS de Armando Romano Filho decretada nos autos do processo nº 0218100-09.1998.5.02.0034 em trâmite perante a 34ª Vara do Trabalho da Capital/SP.



AV.41 - 40.869 - INDISPONIBILIDADE DOS BENS de Armando Romano Filho decretada nos autos do processo nº 0244300-13.2000.5.02.0057 em trâmite perante a 57ª Vara do Trabalho da Capital/SP.

AV.42 - INDISPONIBILIDADE DOS BENS de Armando Romano Filho decretada nos autos do processo nº 0312600-10.1999.5.02.0074 em trâmite perante a 74ª Vara do Trabalho da Capital/SP.

AV.43 - INDISPONIBILIDADE DOS BENS de Armando Romano Filho decretada nos autos do processo nº 0186300-58.1998.5.02.0067 em trâmite perante a 67ª Vara do Trabalho da Capital/SP.

AV.44 - INDISPONIBILIDADE DOS BENS de Armando Romano Filho decretada nos autos do processo nº 0219900-59.1998.5.02.0006 em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho da Capital/SP. AVALIAÇÃO: R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), atualizado em janeiro de 2016 (fls. 541/580), que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), atualizado em janeiro de 2016 (fls. 541/580), que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº. 1625/2009, artigo 9º).

**DOS DÉBITOS** – CONSTA O DÉBITO DE IPTU no valor de R\$1.515.900,33 (um milhão e quinhentos e quinze mil e novecentos reais e trinta e três centavos), referente aos exercícios de 1997; 1998; 1999; 2000; 2001; 2002; 2003;2004; 2005; 2006; 2007; 2008; 2009; 2010; 2011; 2012; 2013; 2014; 2015; 2016; 2017; 2018;2019; 2020 e R\$23.414,54 (vinte e três mil e quatrocentos e quatorze reais e cinquenta e quatro centavos), referente ao exercício de 2022.

**CADASTRO:** O interessado deverá fazer o cadastro prévio no site do leiloeiro com todos os documentos exigidos no portal eletrônico. Este leiloeiro estabelece(m) o prazo de 72 horas para liberação do cadastro após o recebimento de todos os documentos exigidos no portal. No caso de processos judiciais em que o interessado seja parte, deverá o mesmo apresentar a



Certidão de Objeto e Pé dos referidos processos, podendo o cadastro ser negado após as devidas consultas juntos aos órgãos competentes.

**PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATACÃO:** O(s) preço(s) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomenda-se esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação; deverá também o credor pagar o valor da comissão ao leiloeiro, que não será considerada despesa processual. **DO PAGAMENTO À VISTA:** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO:** O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro por escrito, proposta de parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC)

**DOS LANCES:** O arrematante deverá oferecer lance através portal de leilões on-line “[www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br)” em qualquer momento após abertura dos lances, sob pena de nulidade da proposta de arrematação. Fica vedada o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890 do CPC.



**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos do edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º § 3º.

**DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE OU COPROPRIETÁRIO:** É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (arts. 843 e 894 do CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e comissão do leiloeiro, **ART. 901, §1º E §2º DO CPC.** Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Após assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro será considerada perfeita, acabada e irreatável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação:** Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do Art. 903 do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo, será expedida a carta de arrematação. Em caso de arrematação parcelada a expedição da carta de arrematação será posterior à comprovação de registro de garantia judicial.

**Despesas e demais credores hipotecários:** Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, IPTU, aplicar-se-á o art. 130, § único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no art. 24 do Provimento 1625/2009.

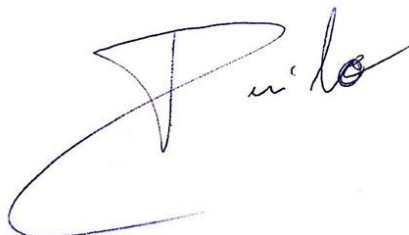
**DA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, CORRESPONSÁVEIS E DEMAIS INTERESSADOS:** Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial



por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, **ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital**, nos termos do artigo 889 I e parágrafo único do CPC. EVENTUAIS CREDORES PREFERENCIAIS DOS EXECUTADOS FICAM, DESDE JÁ, INTIMADOS DA DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES E DO PRAZO DE SE HABILITAREM EM SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS, ART. 804 DO CPC. AOS PARTICIPANTES DA HASTA PÚBLICA, NÃO PODERÃO ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS DESTE EDITAL, PARA SE EXIMIREM DAS OBRIGAÇÕES GERADAS, INCLUSIVE AQUELAS DE ORDEM CRIMINAL NA FORMA DO ARTIGO 358, DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO (Todo aquele que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar concorrente ou licitante, pôr meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará de acordo com o art. 358 do Código Penal incurso na pena de dois meses a um ano de detenção, ou multa, além da pena correspondente à violência).

**DISPOSIÇÃO FINAL: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

Dado e passado nesta cidade de Jundiaí, 10 de outubro de 2023.



**Danilo Cardoso da Silva**  
**Leiloeiro Oficial JUCESP 906**

**DR. FABIO DE SOUZA PIMENTA**  
**Juiz de Direito**