

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos requeridos **RENDOR GESTÃO EMPRESARIAL LTDA** (CNPJ: 07.664.028/0001-72), **RODRIGO RODRIGUES** (CPF: 213.592.698-19), **ELZA BENEDITA CARDENUTO RODRIGUES** (CPF: 122.049.248-57), **OSVALDO RODRIGUES** (CPF: 337.753.708-20), *credor(a) fiduciário* **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 1004488-27.2015.8.26.0625**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91).

O(A) Dr(a). Maria de Fátima Guimarães Pimentel de Lima, MM. Juiz(a) 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Unidade autônoma condominial designada apartamento nº 104, localizada no 1º andar ou 2º pavimento do condomínio "Edifício Novo Mundo Ubatuba", situado à Avenida Iperoig, perímetro urbano, compondo-se de hall de entrada, sala, dormitório, cozinha, corredor, banheiro e área de serviço, com a área construída de 55,33m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e 13,75/1000 avos, está situado na parte posterior do edifício, confrontando-se em sua frente com o apartamento nº 103 e com área de iluminação; no lado direito divide com a unidade autônoma nº 105 e com o corredor de circulação; no lado esquerdo divide com a mencionada área de circulação, e, nos fundos confronta com a rua Salvador Corrêa. **Cadastro Municipal nº 001-007-018-4. Matrícula nº 31.914 do 01ª CRI de Ubatuba/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 31.914, conforme **R.03(14/02/2013)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A. **AV.04(29/12/2021)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.05(01/02/2024)**, PENHORA EXEQUENDA.

Observações:

- I) Conforme fls. 632/656 - AUTOS, o credor fiduciário Itaú Unibanco S/A informou nestes autos que o saldo devedor decorrente do contrato de Alienação Fiduciária alcança a quantia de **R\$ 77.142,10** em setembro/2022.
- II) Do Despacho de fls. 724/727 - AUTOS, faz-se constar: "Eventual arrematação (como seria cessão de direitos e assunção de dívida) corresponde a ato de substituição da posição contratual do devedor fiduciário pelo arrematante; este recebe o saldo devedor e o plexo de direitos que aquele dispunha, de modo que ao solver as obrigações previstas do contrato de empréstimo receberá a propriedade."
- III) Do valor de avaliação dos Direitos Pessoais do devedor sobre o presente imóvel: O imóvel foi avaliado em R\$ 300.000,00 em 10/2023, retirando o saldo devedor do contrato de Alienação Fiduciária em 09/2022, a diferença corresponde à avaliação dos respectivos direitos, correspondendo a **R\$ 222.857,90**.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS DIREITOS - R\$ 222.857,90 (outubro/2023), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 378.743,20 (dezembro/2023 – Conforme fls. 813/818 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/06/2024 às 14h00min, e termina em 02/07/2024 às 14h00min; 2ª Praça começa em 02/07/2024 às 14h01min, e termina em 22/07/2024 às 14h00min.

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 50% 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 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 telefone 3003-0677 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.

Ficam os requeridos RENDOR GESTÃO EMPRESARIAL LTDA, RODRIGO RODRIGUES, ELZA BENEDITA CARDENUTO RODRIGUES, OSVALDO RODRIGUES, *credor(a) fiduciário* ITAÚ UNIBANCO 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 07/12/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Taubaté, 08 de maio de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

MARIA DE FÁTIMA GUIMARÃES PIMENTEL DE LIMA
JUIZ(A) DE DIREITO