

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bem imóvel e para intimação dos executados **ESPÓLIO DE MARIA DE LOURDES COELHO PENEDO** (CPF: 071.200.408-47), na pessoa de sua inventariante **ISABELA WAISSMANN PENEDO** (CPF: 310.938.948-73), **JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR** (CPF: 098.659.948-44), seus cônjuges se casados forem, a coproprietária **ISABELA WAISSMANN PENEDO** (CPF: 310.938.948-73), seu cônjuge se casada for, os credores **LUIZ ALBERTO DA SILVA**, seu cônjuge se casado for, **FAZENDA NACIONAL**, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ** e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução Hipotecária, **Processo nº 0010187-89.2010.8.26.0625**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, requerida por **MAX FACTORING LTDA** (CNPJ: 62.006.606/0001-91).

O Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi, MM. Juiz 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Prédio nº 195 da Rua Cel. Gomes Nogueira, nesta cidade de Taubaté/SP; medindo 12,00m de frente para a referida Rua; com 8,00m nos fundos onde confronta com o prédio nº 416 da Rua Dr. Pedro Costa; por 45,00m do lado esquerdo de quem da rua olha, confrontando com os prédios nºs 181 da mesma via e 125 e 121 da Rua Engº Fernando de Mattos; pelo lado direito segue numa linha de 27,00m, confrontando com os prédios nºs 207 da mesma via e 466, 440 e 432 da Rua Dr. Pedro Costa, deflete a esquerda e segue 4,00m, deflete a direita e segue 18,00m, confrontando nestas linhas com os prédios nºs 430, 426 e 420 da Rua Dr. Pedro Costa, encerrando a área de 468,00m². **Contribuinte nº 15.006.024.001. Matrícula nº 54.247 do 1ª CRI de Taubaté/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 54.247, conforme **R.02 (17/12/1997)** registro para constar penhora sobre a parte ideal do imóvel pertencente à João Artur Penedo Junior, em favor de Luiz Alberto da Silva, Processo nº 215/94-7-RT do Juízo de Trabalho da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento da Comarca de Taubaté/SP. **R.06 (08/03/2004)** registro para constar que os proprietários deram o imóvel em hipoteca de primeiro grau em favor de Max Factoring Ltda. **R.08 (15/03/2007)** registro para constar penhora de 50% do imóvel pertencente à João Artur Penedo Junior, em favor de Fazenda Nacional, Processo 2001.61.21.000132-4, 2001.61.21.000166-0, 2001.61.21.000167-1, 2001.61.21.000179-8 e 2001.61.21.001 da 1ª Vara Federal desta Comarca de Taubaté/SP. **Av.09 (03/02/2011)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.10 (20/12/2017)** averbação para constar penhora de 50% do imóvel pertencente à João Artur Penedo Junior, em favor de Isabela Waissmann Penedo, Processo nº 0000773-96.2012.8.26.0625 da 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Taubaté/SP. **Av.11 (21/03/2018)** averbação para constar penhora de 50% do imóvel pertencente à João Artur Penedo Junior, em favor de Isabela Waissmann Penedo, Processo nº 0002018-89.2005.8.26.0625 da 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Taubaté/SP. **Av.12 (16/12/2022)** averbação para constar que a penhora averbada na Av.09 (03/02/2011) desta matrícula, foi reduzida para 50% do imóvel (penhora exequenda).

**OBS¹:** Consta Débitos de IPTU no valor de R\$ 3.012,73 (Exercício 2024) e Dívida Ativa no valor de R\$ 64.645,07, (IPTU 2024 R\$ 687,21 - IPTU 2023 R\$ 3.746,83 - IPTU 2022 R\$ 3.990,76 - IPTU 2021 R\$ 4.236,19 - IPTU 2020 R\$ 5.065,08 - IPTU 2019 R\$ 5.396,04 - IPTU 2018 R\$ 5.595,62 - IPTU 2017 R\$ 5.879,35 - IPTU 2016 R\$ 5.810,31 - IPTU 2015 R\$ 5.812,48 - IPTU 2014 R\$ 6.013,70 - IPTU 2013 R\$ 6.201,79 - IPTU 2012 R\$ 6.209,71), totalizando R\$ 67.657,80 até 08/05/2024.

**OBS²:** Conforme fls. 570/571 dos autos, a penhora realizada no R.02/M.54.247 não é considerada como constrição que goza de direito de preferência, pois o acordo feito naqueles autos foi cumprido, e que o crédito previdenciário foi extinto. Conforme fls. 630/632 dos autos, o total dos débitos fiscais da penhora realizada no R.08/M.54.247 é de R\$ 142.007,74 (junho/2017). Conforme fls. 848 dos autos, a penhora no rosto dos autos do Processo nº 0000773-96.2012.8.26.0625 se refere a Av.10/M.54.247. Conforme fls. 849 dos autos, a penhora no rosto dos autos do Processo nº 0002018-89.2015.8.26.0625 se refere a Av.11/M.54.247. Conforme fls. 1354/1361 dos autos, à informação de que a fração ideal de 50% do imóvel pertencente a coexecutada MARIA DE LOURDES COELHO PENEDO, é objeto na Ação de Inventário Judicial no Processo nº 1011857-62.2021.8.26.0625 da 1ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Taubaté/SP, tendo como inventariante ISABELA WAISSMANN PENEDO. Conforme fls. 1455/1456 dos autos, à informação de que a fração ideal de 50% do imóvel pertencente a JOÃO ARTHUR PENEDO

JUNIOR, foi adjudicada por ISABELA WAISSMANN PENEDO, no Processo nº 0002018-89.2015.8.26.0625 da 1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Taubaté/SP.

**OBS<sup>3</sup>:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ISABELA WAISSMANN PENEDO (50% do imóvel) recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.549.768,25 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.911.338,69 (dezembro/2022).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/07/2024 às 15h20min, e termina em 08/07/2024 às 15h20min; 2ª Praça começa em 08/07/2024 às 15h21min, e termina em 29/07/2024 às 15h20min.**

**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 75% do valor da avaliação (**2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado**). 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).

**OBS: Conforme despacho de fls. 1775 dos autos, em 2ª Praça não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação do imóvel em relação à quota-parte pertencente aos executados (50% do imóvel), sendo preservado à quota-parte pertencente a coproprietária ISABELA WAISSMANN PENEDO (50% do imóvel).**

**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 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.

**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](mailto: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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados ESPÓLIO DE MARIA DE LOURDES COELHO PENEDO, na pessoa de sua inventariante ISABELA WAISSMANN PENEDO, JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, seus cônjuges se casados forem, a coproprietária ISABELA WAISSMANN PENEDO, seu cônjuge se casada for, os credores LUIZ ALBERTO DA SILVA, seu cônjuge se casado for, FAZENDA NACIONAL, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)s para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/11/2010. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Taubaté/SP, 08 de maio de 2024.

---

**RODRIGO VALÉRIO SBRUZZI**  
**JUIZ DE DIREITO**