

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (12,50%) de bem imóvel e para intimação dos executados **DONA CLARA COMERCIO DE PRODUTOS DELIMPEZA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (CNPJ: 23.803.196/0001-58), **RODOLFO BODNARUK** (CPF: 008.406.858-23), coproprietários **SOLANGE REGINA RUFINO BODNARUK** (CPF: 058.672.838-44), **MARIA TRAMONTINA** (CPF: 166.801.418-18), **ADRIANO CASIMIRA OLIVEIRA** (CPF: 069.377.058-91), **LUIZ BODNARUK** (CPF: 781.742.108-06), **LIBERTY TURTERA BODNARUK** (CPF: 165.744.478-36), credores **ITAU UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04), **IRESOLVE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A** (CNPJ: 06.912.785/0001-55), **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** (CNPJ: 44.959.021/0001-04), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1002131-56.2020.8.26.0348**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/SP**, requerida por **ITAU UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04).

O Dr. Rodrigo Soares, MM. Juiz e 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.portalizuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - PARTE IDEAL (12,50%) -PARTE IDEAL (12,5%) Residência e edícula com área total de 115,73 metros quadrados, as quais receberam o nº 327 da RUA JOSÉ FERNANDES JUNIOR (conf. Av.02(05/05/2000)), antes Lote 4 da quadra 35, do loteamento denominado Vila Lygia, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá, medindo 10,00 ms de frente para a Rua José Fernandes Junior (conf. Av.01(05/05/2000)), antes Rua 14 e não Augusto Simões (Av.01(05/05/2000)), por 28,00 ms da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10,00 ms, encerrando a área de 280,00 ms², confrontando de um lado com o lote 5, de outro com o lote 3 e nos fundos com o lote 16. **Contribuinte nº 20204005000. Matrícula nº 52.554 do 1ª CRI de Guarujá/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 52554, conforme **Av.01(05/05/2000)**, A Antiga Rua 14, para a qual o imóvel faz frente, é: Rua José Fernandes Junior. **Av.02(05/05/2000)**, sobre o imóvel foi construída residência e edícula com área total de 115,73 metros quadrados, as quais receberam o nº 327 da RUA JOSÉ FERNANDES JUNIOR. **Av.03(05/05/2000)**, Contribuinte: 2-0204-005-000. **R.04(05/05/2000)**, Pelo formal de partilha expedido pelo Juiz da 2ªVara Cível/Guarujá/SP, extraído do Inventário (proc. 1078/82), dos bens deixados por EVA ROVERI TRAMONTINA, o imóvel foi partilhado a RODOLFO TRAMONTINA, MARIA TRAMONTINA OLIVEIRA casada com ADRIANO CASIMIRO OLIVEIRA, RODOLFO BODNARUK casado com SOLANGE REGINA RUFINO BODNARUK e LUIZ BODNARUK casado com LIBERTY TURTERA BODNARUK, na proporção de 50% p/ o viúvo, 25% p/ a herdeira MARIA TRAMONTINA OLIVEIRA e 12,5% p/ cada um dos demais herdeiros. **R.05(05/05/2000)**, por carta de adjudicação expedida aos 28/04/1999, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara e Cartório do 2º Ofício Cível da Comarca de Guarujá-SP, extraída dos autos do Inventário (proc. nº 1078/82), dos bens deixados pelo falecimento de RODOLFO TRAMONTINA, a parte ideal de 50% do imóvel foi adjudicada a MARIA TRAMONTINA OLIVEIRA casada com ADRIANO CASIMIRO OLIVEIRA. **Av.06(21/08/2018)**, Penhora da parte ideal (12,5%) em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, Processo nº 0008679-54.2011.8.26.0082, 2ªVC/Boituva/SP. **Av.07(07/10/2020)**, Penhora exequenda. **Av.08(15/10/2021)**, Penhora da parte ideal (12,5%) em favor de IRESOLVE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, Processo nº 0004387-26.2011.8.26.0082, 1ªVC/Boituva/SP. **Av.09(20/05/2022)**, Penhora da parte ideal (6,25%) em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, Processo nº 1010710-61.2018.8.26.0348, 5ªVC/Mauá/SP. **Av.10(14/06/2022)**, Penhora da parte ideal (12,50%) em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, Processo nº 1002748-50.2019.8.26.0348, 4ªVC/Mauá/SP.

OBS: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$25.372,82 até 17/07/2024.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 282/297, na vistoria do imóvel foi constatado que a residência foi demolida, restando apenas uma pequena edícula no terreno, de baixo padrão construtivo e mau estado de conservação, não agregando valor ao imóvel.

OBS: Conforme r. Despacho de fls. 335/336, "...se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil, e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital."

OBS.: Consta, às fls. 346/360 e 775/776, manifestação da Prefeitura do Município de Guarujá informando que sobre o imóvel recai débitos fiscais decorrentes de tributos, cujo fato gerador é a propriedade, domínio útil ou posse de bens imóveis ou a estes estão vinculados, nos termos do que descreve o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como que existem Execuções Fiscais em tramitação perante a Vara da Fazenda Pública da Comarca do Guarujá, processos nºs 0506716-11.2014.8.26.0223, 1512469-53.2019.8.26.0223, 1526432-94.2020.8.26.0223, 1532145-45.2023.8.26.0223 e 1522272-21.2023.8.26.0223.

OBS.: Consta, às fls.529 e 533, RESERVA DE CRÉDITO em prol do exequente nos presentes autos, oriundo do processo nº 1010710-61.2018.8.26.0348, em trâmite perante a esta Vara, tendo como requerente e requeridos, as mesmas partes. O valor da dívida no dia 29/09/2022 é de R\$ 338.015,24 (fls. 596/597).

OBS.: Consta, às fls.816/817, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0004387-26.2011.8.26.0082, em trâmite perante a 1ª Vara do Foro da Comarca de Boituva/SP, tendo como requerente IRESOLVE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A. O valor da dívida em agosto de 2023 é de R\$ 419.400,63.

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (12,50%): R\$ 36.286,26 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 290.290,10 (fevereiro/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (12,50%) - R\$ 36.286,26 (02/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 317.673,62 (dezembro/2022).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/04/2025 às 10h00min, e termina em 11/04/2025 às 10h00min; 2ª Praça começa em 11/04/2025 às 10h01min, e termina em 02/05/2025 às 10h00min.

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). 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 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 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) leiloeira 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@portazuk.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 os executados DONA CLARA COMERCIO DE PRODUTOS DELIMPEZA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, RODOLFO BODNARUK, coproprietários SOLANGE REGINA RUFINO BODNARUK, MARIA TRAMONTINA, ADRIANO CASIMIRA OLIVEIRA, LUIZ BODNARUK, LIBERTY TURTERA BODNARUK, bem como os credores ITAU UNIBANCO S/A, IRESOLVE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, MUNICÍPIO DE GUARUJÁ, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/09/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Mauá, 05 de fevereiro de 2025.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

RODRIGO SOARES
JUIZ DE DIREITO