

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ELIAS GARCIA DA SILVA** (CPF: 086.325.208-73 Citado por Edital), **LENICE GOMES DA CRUZ SILVA** (CPF: 089.831.658-80), credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0003241-58.2019.8.26.0602**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TROPEIROS** (CNPJ: 04.317.725/0001-69), **JESUEL GOMES** (CPF: 077.127.758-00), **MARIANA APARECIDA GOTTSFRITZ** (CPF: 813.386.656-18).

O Dr. MARIO MENDES DE MOURA JUNIOR, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - A unidade residencial autônoma nº 45, integrante do "Condomínio Residencial Tropeiros", que tem entrada pelo nº 120, da Rua Samie Sayeg, situado no Bairro do Pinheiros, contendo sala, terraço, cozinha, banheiro e três dormitórios, com uma área construída privativa de 57,590 m2., que somada a área comum construída de 3,049 m2., totaliza a área construída de 60, 639 m2., e seu respectivo terreno que faz frente para a Rua B, onde mede 8,50 metros; no lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 20,00 metros, confronta com a unidade autônoma nº44; no lado esquerdo, onde mede 20,00 metros, confronta com a unidade autônoma nº 46; e, nos fundos, onde mede 8,50 metros, confronta com a unidade autônoma nº 74; contendo uma área privativa de 170,000 m2., uma área comum de 96,851 m2, perfazendo a área de 266,851 m2., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,9973 % nas partes comuns do condomínio.

Contribuinte nº 53.12.81.2203.01.000. Matrícula nº 108.422 do 1ª CRI de Sorocaba/SP.

BENFEITORIAS: Consta no laudo de avaliação de fls. 241 Trata-se de imóvel estritamente residencial de Médio Padrão, com aproximadamente vinte e quatro anos de construção, reformas/melhorias gerais executadas ao longo dos anos, imóvel com acesso pela Rua Samie Sayeg 120. Possui a área total de 266,85 metros quadrados; e 170,89 metros quadrados de área construída, garagem coberta para três veículos de pequeno/médio porte. Imóvel contendo: Garagem coberta para três veículos de médio e pequeno porte com cobertura em telhas de barro tipo Romana, piso frio cerâmico, parede frontal do imóvel com acabamentos em pedra, madeira e pequeno jardim na lateral esquerda. Sala: porta de entrada em madeira com acabamento artístico, piso frio cerâmico com rodapés em madeira, teto em laje, moldura em gesso nas paredes, iluminação direta e natural, janela de correr em alumínio anodizado bronze com vidros temperados e batente em madeira, pequeno hall de acesso ao banheiro social e aos Dormitórios 1;2 e 3 com piso frio cerâmico, rodapés em madeira, teto em laje e moldura em gesso nas paredes, iluminação direta, pequena janela basculante em madeira com vidro dando acesso a área de luz externa do dormitório 1; Banheiro social: porta de entrada em madeira, com piso frio cerâmico e teto em laje, paredes com revestimento cerâmico até o teto, box em vidro temperado pia e vaso sanitário (tipo caixa acoplada), em louça, janela basculante em metal com vidros; Dormitório 1 (suíte), com porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico, teto em laje, porta balcão em alumínio com vidros dando acesso a área externa, parede dos fundo com revestimento em madeira, dando acesso ao closet e banheiro, "Closet" com vão de passagem livre, piso frio cerâmico e teto em laje, janela basculante em metal com vidros, banheiro com vão de passagem livre, piso frio cerâmico e teto em laje, paredes com revestimento cerâmico até o teto, box em vidro temperado pia em resina com gabinete em madeira, vaso sanitário (tipo caixa acoplada), em louça, janela basculante em ferro com vidros, Área externa porta de entrada tipo balcão em alumínio com vidros, piso frio cerâmico parcialmente coberta com telhas de barro; Dormitório 2 (suíte), com porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico, teto em laje, janela de correr em metal com vidros e veneziana, banheiro com porta de entrada em PVC sanfonado, piso frio cerâmico e teto em laje, paredes com revestimento cerâmico até o teto, box em vidro temperado pia em resina com gabinete em madeira, vaso sanitário (tipo caixa acoplada), em louça, janela basculante em ferro com vidros; Dormitório 3

com porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico, teto em laje, janela de abrir tipo “guilhotina” em metal com vidros e veneziana; Cozinha vão de passagem livre, com piso frio cerâmico, teto em laje, revestimento cerâmico nas paredes até o teto, janela de correr em alumínio anodizado bronze com vidros temperados e batente em madeira, pia em com tampo de granito e gabinete em madeira, bancada com tampo de granito e gabinete em madeira, porta em metal com vidros para acesso ao corredor lateral externo, área de serviço (lavanderia) e acesso ao espaço “gourmet” no piso superior externo.; Corredor lateral com piso frio cerâmico parcialmente coberto com telhas de barro; Área de serviço (lavanderia) com piso frio cerâmico e teto em laje, tanque de lavar roupas em resina assentada sobre alvenaria e revestimento cerâmico meia parede, vão de acesso ao espaço de luz, espaço de luz com piso frio cerâmico , descoberto; Espaço “gourmet” piso superior, escada de acesso com piso revestido em cerâmica e grade de segurança em metal, espaço com piso frio cerâmico, coberto com telhas de barro, quatro janelas de correr em metal com vidros, churrasqueira e fogão de lenha em tijolos aparentes e parede com acabamento artístico em tijolos aparentes, pia com tampo em mármore branco assentada sobre tijolos aparentes e revestimento cerâmico até o teto na parede, Banheiro com porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico e teto em telhas de barro, revestimento cerâmico na parede em cima da pia, pia e vaso sanitário (tipo caixa acoplada), em louça, janela basculante em ferro com vidros.

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 108422, conforme **Av.1 (23/03/2001)**, Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal. **Av.4 (29/10/2021)**, Penhora exequenda.

OBS¹: Consta Débitos de IPTU no valor de R\$ 761,80 até 11/03/2026.

OBS²: Consta às fls. 175/176 a informação da credora hipotecaria Caixa Econômica Federal que o imóvel encontra-se quitado.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 719.506,39 (abril/2025 – Conforme Laudo de avaliação de fls. 234/281).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 744.255,68 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 78.938,95 (maio/2025, fls. 300).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/05/2026 às 10h10min, e termina em 20/05/2026 às 10h10min; 2ª Praça começa em 20/05/2026 às 10h11min, e termina em 09/06/2026 às 10h10min.

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; (i) 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(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 - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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 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 requeridos ELIAS GARCIA DA SILVA, LENICE GOMES DA CRUZ SILVA, credor hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/11/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, 19 de março de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARIO MENDES DE MOURA JUNIOR
JUIZ DE DIREITO