

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **DANILO SOUSA MONTES** (CPF: 051.319.816-46), seu cônjuge se casado for, os credores **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO TRIANGULO MINEIRO E SUDESTE DE GOIAS LTDA - CICOOB ARACREDI** (CNPJ: 00.068.987/0001-86), na pessoa de seu representante legal, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FÊNIX** (CNPJ: 71.559.348/0001-61), na pessoa de seu representante legal, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA** (CNPJ: 46.634.044/0001-74), o terceiro interessado **REINALDO FRANCISCO DOS SANTOS** (CPF: 044.910.778-78), seu cônjuge se casado for e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0025333-64.2018.8.26.0602**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP**, requerida por **LUCIMARA BONTEMPO** (CPF: 160.148.838-60).

O Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho, 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 - Uma unidade autônoma designada por Apartamento nº 13, localizada no 1º andar, Bloco A-2, do Condomínio Residencial Fênix, sito à Rua Rússia nº 171, nesta cidade de Sorocaba/SP, com área privativa de 67,500 metros quadrados, área comum de 44,033 metros quadrados, perfazendo uma área total de 111,533 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,70370% no terreno, cabendo-lhe o direito a guarda e estacionamento de um automóvel de passeio, de pequeno ou médio porte em lugar indeterminado, nas vagas existentes no Conjunto. **Contribuinte nº 43.13.48.0463.02.005. Matrícula nº 46.557 do 2º CRI de Sorocaba/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 46.557, conforme **Av.16 (04/02/2020)** averbação para constar ajuizamento de Ação de Execução de Título Extrajudicial por parte de Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Triangulo Mineiro e Sudeste de Goias Ltda em face de Danilo Sousa Monte e Jose Eustaquio Montes, Processo nº 5006705-20.2019.8.13.0035 da 4ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG. **Av.17 (09/11/2021)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.18 (29/11/2021)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Triangulo Mineiro e Sudeste de Goias Ltda - SICOOB ARACREDI, Processo nº 5006705-20.2019.8.13.0035 da 4ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG. **Av.19 (27/12/2024)** averbação para constar ajuizamento de Ação de Execução de Título Extrajudicial por parte de Condomínio Residencial Fênix em face de Danilo Sousa Monte, Processo nº 1035666-48.2024.8.26.0602 da 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP.

OBS1: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 287/300 dos autos, o Apartamento nº 13 do Bloco A-2, do Condomínio Residencial Fênix, situado à Rua Rússia nº 171, Jardim Europa, Sorocaba/SP, possui 02 dormitórios, 01 banheiro comum, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem indeterminada. Avaliação R\$ 240.000,00 (Julho de 2025).

OBS2: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Sorocaba, constam débitos de IPTU 2026 no valor de R\$ 369,97 até 14/04/2026.

OBS3: Conforme pesquisa realizada no processo 1035666-48.2024.8.26.0602 da 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, Ação de Execução de Título Extrajudicial (Despesas Condominiais), constam débitos de condomínio no valor de R\$ 19.992,42 (Dezembro de 2025). Conforme Decisão de fls. 178 de 16/12/2025, houve acordo entre as partes, determinado a suspensão da presente ação, nos termos do art. 922 do Código de Processo Civil, ficando suspensos os atos executivos até o depósito final das parcelas.

OBS4: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 247.389,54 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 25.528,28 (agosto/2021 – Fls. 118-119).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/06/2026 às 13h40min, e termina em 17/06/2026 às 13h40min; 2ª Praça começa em 17/06/2026 às 13h41min, e termina em 07/07/2026 às 13h40min.

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) leiloeiro(a) 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@portalzuk.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.

Fica o executado DANILSO SOUSA MONTES, seu cônjuge se casado for, os credores COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO TRIANGULO MINEIRO E SUDESTE DE GOIAS LTDA - CICOOB ARACREDI, na pessoa de seu representante legal, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FÊNIX, na pessoa de seu representante legal, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA, o terceiro interessado REINALDO FRANCISCO DOS SANTOS, seu cônjuge se casado for e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/08/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba/SP, 22 de abril de 2026.

PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO
JUIZ DE DIREITO