

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE** de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **DIEGO ZOF DE MORAES REGO SOEIRO** (CPF: 307.995.198-04), credores **ELIS MIEDO CIDI, REPRESENTADO POR DANIELA LUCI CIDI** (Sem Qualificação), **GABRIELA GABURRO SOEIRO, REPRESENTADA POR SUA GENITORA CAMILA MONTEIRO GABURRO** (CPF: 310.773.278-89), **MANUELA GABURRO SOEIRO, REPRESENTADA POR SUA GENITORA CAMILA MONTEIRO GABURRO** (CPF: 310.773.278-89), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VOTORANTIM** (CNPJ: 46.634.051/0001-76), credor(a) fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0007129-69.2018.8.26.0602**, em trâmite na **1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP**, requerida por **CAUÃ ZANARDO SILVA SOEIRO** (Sem Qualificação), na pessoa de seu representante legal representado por sua genitora **CAROLINE APARECIDA ZANARDO DA SILVA** (CPF: 368.025.828-30).

O Dr. Leonardo Guilherme Widmann, 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE** - Apartamento nº 41 Bloco C Edifício Luíza Ideal 16 2D com sacada integrante do conjunto denominado Condomínio Flamboyant, situado na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, na Avenida das Palmeiras, 608, lote 01 da quadra F, do loteamento denominado Vila Flora, no andar térreo do Bloco C, com frente para o hall de entrada, caixa de escada e área de luz e ventilação (área privativa reservada para jardim e quintal); do lado direito, de quem do hall de entrada olha para o apartamento, confronta com o apartamento nº 42 e com a área de luz e ventilação (área livre do condomínio); do lado esquerdo confronta com a área de luz e ventilação (área privativa reservada para jardim e quintal); e, nos fundos confronta com área de luz e ventilação (área livre do condomínio e com a área privativa reservada para jardim e quintal). Contém uma área construída privativa de 46,10 metros quadrados, que somada à área comum de 5,3671 metros quadrados, totaliza a área de 51,4671 metros quadrados. Referido apartamento possui, ainda uma área privativa reservada para jardim e quintal com as seguintes medidas e confrontações: partindo da confrontação com o Bloco, segue no sentido anti-horário 1,34 metro, deflete à esquerda e segue 7,12 metros, deflete à esquerda e segue 8,61 metros, confrontando com a área de circulação do condomínio; deflete à esquerda e segue 5,65 metros, confrontando com a área privativa (reservada para jardim e quintal) da unidade residencial autônoma nº 39; deflete à esquerda e segue 1,18 metro, deflete à esquerda e segue 0,90 metro, deflete a direita e segue 0,19 metro, deflete à esquerda e segue 0,39 metro, deflete a direita e segue 2,51 metros, deflete à esquerda e segue 0,66 metro, deflete à direita e segue 3,39 metros, deflete à direita e segue 3,42 metros, onde confronta em todas essas medidas com o Bloco, atingindo o ponto inicial. Possui uma área privativa de 86,69 metros quadrados, uma área comum de 67,1676 metros quadrados, perfazendo a área total de 153,8576 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0183, nas partes comuns do condomínio com direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva para estacionamento de 01 (um) veículo. Convenção de condomínio registrada sob nº 79, no Livro 3 Auxiliar desta Serventia.

**Contribuinte nº 131630524500904120. Matrícula nº 4.409 do 1ª CRI de Votorantim/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 4409, conforme **Av. 01 (09/01/2012)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **Av. 02 (14/03/2018)** e **Av. 03 (14/03/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS e PENHORA em favor de ELIS MIEDO CIDI, Processo nº 1004302-39.2016.8.26.0602, 1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Sorocaba/SP. **Av. 04 (18/04/2023)** e **Av. 05 (30/07/2024)**, PENHORA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE e RETIFICAÇÃO em favor de GABRIELA GABURRO SOEIRO e MANUELA GABURRO SOEIRO, representadas por sua genitora CAMILA MONTEIRO GABURRO, Processo nº 0016232-95.2021.8.26.0602, 3ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Sorocaba/SP.

**OBS<sup>1</sup>:** Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$1.645,32 até 12/03/2026 e dívida ativa no valor de R\$28.716,54, totalizando R\$30.361,86 até 06/05/2025.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme constam as fls. 466/486 dos autos, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, informa que sobre o referido imóvel consta o saldo devedor de R\$ 40.270,10 (atualizado até 03/08/2023). Conforme constam as fls. 453: Ressalve-se que, diante da expressa concordância da instituição bancária, o numerário obtido com a diligência deverá servir primeiro para quitação da dívida atualizada do contrato de alienação fiduciária, sendo o saldo remanescente utilizado para quitação da dívida alimentar.

**OBS<sup>3</sup>:** Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 352.836,10 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 244.364,53 (abril/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/05/2026 às 15h20min, e termina em 11/05/2026 às 15h20min; 2ª Praça começa em 11/05/2026 às 15h21min, e termina em 02/06/2026 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 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 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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse [www.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalmazuk.com.br](http://portalmazuk.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.

**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@portalmazuk.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 o(s) requerido(s) DIEGO ZOF DE MORAES REGO SOEIRO, bem como os credores ELIS MIEDO CIDI, REPRESENTADO POR DANIELA LUCI CIDI, GABRIELA GABURRO SOEIRO, REPRESENTADA POR SUA GENITORA CAMILA MONTEIRO GABURRO , MANUELA GABURRO SOEIRO, REPRESENTADA POR SUA GENITORA CAMILA MONTEIRO GABURRO, PREFEITURA DO MUNICIPIO DE VOTORANTIM , credor(a) fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/12/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, 12 de março de 2026

Eu, \_\_\_\_\_, **Escrevente Digitei,**

Eu, \_\_\_\_\_, **Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.**

---

**LEONARDO GUILHERME WIDMANN**  
**JUIZ DE DIREITO**