EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **JOSÉ BATISTA DE ALMEIDA** (CPF: 673.156.408-78), seu cônjuge **APARECIDA FERREIRA DE ALMEIDA** (CPF: 197.426.748-25), **REGINA APARECIDA DA SILVA** (CPF: 126.878.668-30), seu cônjuge se casada for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE** (CNPJ: 70.946.009/0001-75) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0002206-97.2018.8.26.0602,** em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP**, requerida por **SAMUEL JUNQUEIRA** (CPF: 071.936.658-55).

O Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho, MM. Juiz(a) 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 - Um terreno, situado no Bairro de Pinheirinhos ou Mailasqui, neste Município e Comarca de São Roque, Estado de São Paulo, com a área de 1.333,00 metros quadrados, fazendo frente para o Caminho "2" de serventia do imóvel todo, e, a 101,00 metros do fim deste caminho, dobra, inicialmente à direita, com o rumo de 85º30'NE, numa distância de 67,50 metros, até encontrar um córrego; daí deflete à esquerda e sobe pelo mesmo córrego numa extensão de 28,00 metros, mais ou menos, onde deflete à esquerda com o rumo de 81º35'SW e segue numa extensão de 86,00 metros até encontrar o alinhamento do caminho "2", para, em seguida, defletir novamente à esquerda e margear o mesmo, numa distância de 15,00 metros, até encontrar o ponto onde se iniciou está descrição, confrontando-se pelos lados com Antônio Ferreira e sua mulher, ou sucessores.

Contribuinte Municipal nº 101001000. Matrícula nº 16.913 do 1º CRI de São Roque/SP. **ÔNUS:** Constam na Matrícula nº 16.913, conforme **Av.02 (16/02/2023)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS[1]: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 307/319 dos autos, o imóvel está situado à Rua José Mieiro nº 255, Mailasqui, São Roque/SP, existe uma residência unifamiliar com área construída de 299,76 metros quadrados conforme consta no Imposto Territorial Predial Urbano (IPTU), assobradada, com padrão de acabamento simples. Avaliação R$ 850.000,00 (abril de 2025).

OBS[2]: Conforme fls. 370/381 dos autos, constam Débitos de IPTU no valor de R$ 33.318,51 até 29/07/2026.

OBS[3]: 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$ 900.705,96 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 72.965,92 (março/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/11/2026 às 10h10min, e termina em 27/11/2026 às 10h10min; 2ª Praça começa em 27/11/2026 às 10h11min, e termina em 17/12/2026 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). 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/09/2026 às 10:28 , sob o número WSCB26703458960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002206-97.2018.8.26.0602 e código 7YazbXv1.

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 lanço (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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/09/2026 às 10:28 , sob o número WSCB26703458960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002206-97.2018.8.26.0602 e código 7YazbXv1.

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@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.

Ficam os executados JOSÉ BATISTA DE ALMEIDA, seu cônjuge APARECIDA FERREIRA DE ALMEIDA, REGINA APARECIDA DA SILVA, seu cônjuge se casada for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 20/01/2023. 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, 17 de agosto de 2026.

PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO
JUIZ DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/09/2026 às 10:28 , sob o número WSCB26703458960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002206-97.2018.8.26.0602 e código 7YazbXv1.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
5ª VARA CÍVEL
Rua 28 de Outubro, nº 691, Sala 105 - Alto da Boa Vista
CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP
Telefone: (15) 2102-8352 - E-mail: upj1a5sorocaba@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**0002206-97.2018.8.26.0602**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
Exequente:	**Samuel Junqueira**
Executado:	**Regina Aparecida da Silva e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Pedro Luiz Alves de Carvalho**

Vistos.

Fls. 395/398: Ciência às partes das datas designadas para o leilão:

1ª Praça começa em 24/11/2026 às 10h10min, e termina em 27/11/2026 às 10h10min;

2ª Praça começa em 27/11/2026 às 10h11min, e termina em 17/12/2026 às 10h10min.

Intime-se.

Sorocaba, 29 de setembro de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Pedro Luiz Alves de Carvalho, liberado nos autos em 29/09/2026 às 14:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002206-97.2018.8.26.0602 e código X0kkt00I.