

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Adamantina/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

PROCESSO: [0001729-41.2025.8.26.0081](#) –Cumprimento de Sentença na ação monitória.
EXEQUENTE: **Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Alta Paulista Sicoob Cocrealpa**, CNPJ nº 59.869.560/0001-20, na pessoa de seu representante legal
EXECUTADOS: **Isaias dos Santos Pimentel**, CPF nº 254.655.578-26 e **Lucineia de Oliveira**, CPF nº. 053.519.749-75.
INTERESSADOS: **Prefeitura Municipal de Penápolis**, CNPJ nº 49.576.416/0001-41, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel do LOTE 01; Ocupante do imóvel do LOTE 02; Ocupante do imóvel do LOTE 03; Mara Aparecida Tozo dos Santos**, CPF nº 105.799.658-05 (proprietária registral dos imóveis dos LOTES 01 e 02); **Márcia dos Santos Brunhara**, CPF nº 104.776.338-97 e seu marido **Roberto Carlos Brunhara**, CPF nº 023.611.148-52 (proprietários registrais dos imóveis dos LOTES 01 e 02); **Maria dos Santos Araújo**, CPF nº 119.901.958-57 e seu marido **Adriano Araújo**, CPF nº 158.095.708-01 (proprietários registrais dos imóveis dos LOTES 01 e 02); **Maria Ivone Tozo dos Santos**, CPF nº 073.268.188-00 (usufrutuária dos imóveis de LOTES 01 e 02, que anuiu com a venda); **Denis Cassio Castro da Silva**, CPF nº 247.635.148-22 (proprietário registral do imóvel de LOTE 03); **Vinicius Eduardo Garcia**, CPF nº 404.293.848-58 (proprietário registral do imóvel de LOTE 03).

1º LEILÃO: início em **24/09/2026**, às **11h00min**, e término em **29/09/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: início em **29/09/2026**, às **11h01min**, e término em **20/10/2026**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DOS BENS

LOTE 01 – DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA (FLS. 232/236) QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE UM TERRENO CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE 08 (OITO), A QUADRA 11 (ONZE), DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM DEL REY, NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE PENÁPOLIS, ESTADO DE SÃO PAULO, com a área de 125,40 metros quadrados, medindo 10,45 metros de frente para a Avenida Soldado PM Guerino Polônio, 12,00 metros do lado esquerdo de quem olha o imóvel de frente, confrontando com a outra parte do lote 08, onde se acha edificado o prédio número 934 da Rua do Mineiro (matr: 40571), 12,00 metros do lado direito confrontando com o lote número 07 (matr. 15.460), e 10,45 metros nos fundos confrontando com o lote 09, onde se acha edificado o prédio número 944 da Rua do Mineiro (matr. 1299). Número de registro anterior: matrícula 8.821-R.005 de 30 de outubro de 1984 desta Serventia. CADASTRO MUNICIPAL nº: 960.285.027.0036.01. MATRÍCULA: 40.572 do CRI de Penápolis/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua do Mineiro, nº. 934 ou nº 944, Jardim Del Rey, Penápolis/SP, CEP 16.304-316 ou Avenida Soldado PM Guerrino Polonio, parte do Lote 08, da quadra 11 – Penápolis-SP. DEPOSITÁRIO: Executado. AVALIAÇÃO: R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), em maio de 2026, que atualizado corresponde a R\$ 221.740,42 (duzentos e vinte e um mil, setecentos e quarenta reais e quarenta e dois centavos), em julho de 2026. **ÔNUS:** A escritura pública de venda e compra de fls. 232/236 não foi registrada

na matrícula transferindo a propriedade para o nome da parte Executada, de modo que a responsabilidade na regularização da cadeia da continuidade registral é do arrematante. **DÉBITO DE IPTU:** Não conseguimos acesso aos débitos relativos a este bem, de modo que fica sob responsabilidade do arrematante em buscá-los perante a Municipalidade, mesmo em caso de sub-rogação dos débitos tributários, conforme consta no art. 130, parágrafo único, do CTN.

LOTE 02 - DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA (FLS. 238/242) QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE UM TERRENO CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE 08 (OITO), DA QUADRA 11 (ONZE), DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM DEL REY, NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE PENÁPOLIS, ESTADO DE SÃO PAULO, com a área de 157,2 metros quadrados, medindo 3,00 metros de frente para a Rua do Mineiro, 14,14 metros em cura com raio de 9,00 metros na confluência da Rua do Mineiro com a Avenida Soldado PM Guerino Polônio, 5,55 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com a Avenida Soldado PM Guerino Polônio, 14,55 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 09, onde se acha edificado o prédio número 944 da Rua do Mineiro (matr. 11.299), e 12,00 metros nos fundos confrontando com a outra parte do lote 08 (matr. 40.572), contendo no referido terreno um prédio residencial sob número 934, da Rua do Mineiro, com a área construída de 49,99 metros quadrados, composto de cinco cômodos, sendo dois quartos, uma sala, uma cozinha e um banheiro WC. Número do registro anterior: matrícula 8.821-R.005 de 30 de outubro de 1984 desta Serventia. CADASTRO MUNICIPAL nº: 960.285.027.0062.01. MATRÍCULA: 40.571 do CRI de Penápolis/SP. LOCALIZAÇÃO: rua do Mineiro, n. 934, parte do Lote 08, quadra 11, Jardim Del Rey, Penápolis/SP, CEP 16.304-316. DEPOSITÁRIO: Executado. AVALIAÇÃO: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), em 05/2026, que atualizado corresponde a R\$ 201.582,20 (duzentos e um mil, quinhentos e oitenta e dois reais e vinte centavos), em julho de 2026. **ÔNUS:** A escritura pública de venda e compra de fls. 238/242 não foi registrada na matrícula transferindo a propriedade para o nome da parte Executada, de modo que a responsabilidade na regularização da cadeia da continuidade registral é do arrematante. **DÉBITO DE IPTU:** Não conseguimos acesso aos débitos relativos a este bem, de modo que fica sob responsabilidade do arrematante em buscá-los perante a Municipalidade, mesmo em caso de sub-rogação dos débitos tributários, conforme consta no art. 130, parágrafo único, do CTN.

LOTE 03 – DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA RELATIVO A UM LOTE DE TERRENO SOB NÚMERO "10", DA QUADRA "A", DO LOTEAMENTO DENOMINADO "PORTAL DOS FLAMBOYANS", NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE PENÁPOLIS, ESTADO DE SÃO PAULO, com a área de 255,00 metros quadrados, medindo 10,20 metros de frente para a Rua Três, 25,00 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 09, 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 11, e 10,20 metros nos fundos confrontando em 0,80 metro(s) com o lote 02 (matr. 34.182) e em 9,40 metro(s) com o lote 03 (matr. 34.183), ambos da Quadra A do Residencial Parque dos Girassóis. // AV. 3 – Construção de um prédio residencial que recebeu o nº 100 da Rua Três, com a área construída de 65,49 metros quadrados. // AV. 8 – Alteração de denominação da Rua Três para a Rua Kanemasa Idemori. // AV. 9 – O prédio passou a ser lançado com a área construída de 133,90 metros quadrados, sendo 65,49 metros quadrados do existente e 68,41 metros quadrados da conservação. CADASTRO MUNICIPAL nº: 950.330.087.0136.001. MATRÍCULA: 42.945 do CRI de Penápolis/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Kanemasa Idemori, nº. 100, Parque dos Flamboyans, Penápolis/SP, CEP 16.309-152. DEPOSITÁRIO: a Executada. AVALIAÇÃO: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), em maio de 2026, que atualizado corresponde a R\$ 322.081,69 (trezentos e vinte e dois mil, oitenta e um reais e sessenta e nove centavos), em julho de 2026. **ÔNUS:** A escritura pública de venda e compra de fls. 288/291 não foi registrada na matrícula transferindo a propriedade para o nome da parte Executada, de modo que a responsabilidade na regularização da cadeia da continuidade registral é do arrematante. **DÉBITO DE IPTU:** Não conseguimos acesso aos débitos relativos a este bem, de modo que fica sob responsabilidade do arrematante em buscá-los perante a Municipalidade, mesmo em caso de sub-rogação dos débitos tributários, conforme consta no art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 195.627,09, em julho de 2026 (fls. 382), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC², configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do art. 500, § 3º, do CC³. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁴ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

III - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): com entrada de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

² Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

³ Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

⁴ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

IV - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

V - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VI - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil ("CPC"), Código Penal ("CP"), Código Tributário Nacional ("CTN"), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Adamantina, 13 de julho de 2026.

DR. FABIO ALEXANDRE MARINELLI SOLA
Juiz de Direito