

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de **bem imóvel** e para intimação do inventariante **ELIANA SRTERN inventariante de CLÓVIS ZUCATELLI E ELVIRA OLIVEIRA ZUCATELLI**, herdeiros **SIDNEI ZUCATELLI, MAURO CESAR ZUCATELLI, MARCELO ZUCATELLI, LETICIA ZUCATELLI CAMARIM** e **MARILENE ZUCATELLI**, e os demais terceiros interessados **MAXMILLER GARCIA VIANA E DAMIÃO JORGE DA SILVA** e demais interessados, expedido nos autos da **Ação de Inventário e Partilha**, Processo nº **0003835-62.2014.8.26.0177**, em trâmite na **Vara Única de Embu Guaçu/SP**

O Dr. **FERNANDO AUGUSTO SALETA PACHECO**, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial **Victor Alberto Severino Frazão**, matriculada na **JUCESP sob nº 806** na plataforma eletrônica (www.vincoleiloes.com.br), nas condições seguintes:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado na Rua 02, constituído pelo lote 03 da quadra “C” do loteamento denominado PARQUE NOVA CIPÓ, em zona urbana, no Bairro do Cipó, no distrito e município de Embu-Guaçu, Comarca de Itapequerica da Serra, com a área total de 1.035m², medindo 23,00ms de frente para a Rua 02, pelo lado direito de quem da Rua 02 olha para o lote, mede 45,00ms da frente aos fundos, confrontando com o lote 02 da mesma quadra, pelo lado esquerdo de quem da Rua 02 olha para o lote mede 45,00ms, da frente aos fundos, confrontando com o lote 04 da mesma quadra, tendo 23,00ms na linha dos fundos onde confronta com os lotes nºs 08 e 09 da mesma quadra.

Descrição conforme escritura de compra e venda datada de 14/08/2008: Um prédio residencial situado n Rua Dois (2) n. 5, com a área construída de 194,64m², e seu respectivo terreno constituído pelo lote 03 da quadra “C” do loteamento denominado PARQUE NOCA CIPÓ, em zona urbana, no Bairro do Cipó, neste distrito e município de Embu Guaçu, Comarca de Itapequerica da Serra, Estado de São Paulo, com a área de terreno de 1.035,00ms². (um mil e trinta e cinco metros quadrados), devidamente descrito e confrontado na matrícula número oitenta e oito mil, seiscientos e oitenta e oito (88.688) do Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra/SP.

De acordo com o informado pela inventariante as fls. 488/489 o imóvel é constituído por casa térrea, 3 dormitórios, sendo um suíte, sala com 2 ambientes, cozinha, sacada e lavanderia, e terreno (quintal).

OBS.1: Conforme fls. 322, consta penhora no rosto dos autos para habilitação de crédito trabalhista sob o nº 1000258-29.2016.5.02.0332 solicitada por DAMIAO JORGE DA SILVA.

OBS.2: De acordo com fl. 38 dos autos o presente imóvel foi adquirido nos seguintes termos: “Aquisição: escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do Oficial de Registro Civil de Pessoas Naturais e Tabelião de Embu-Guaçu-SP – livro 120 – fls. 97/99 de 14 de agosto de 2008.-ainda não levada a registro – matrícula 88.688 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra/SP – (cópia da escritura e da matrícula – docs. 39/40) nº do contribuinte: 224213380058800000 – Prefeitura Municipal de Embu Guaçu”.

OBS.3: De acordo com consulta realizada no site da prefeitura de Embu-Guaçu, constam débitos em Dívida Ativa dos exercícios de 2018 a 2025 no montante de R\$ 27.129,05, e IPTU do exercício de 2026 no montante de R\$ 1.424,06, em 05/03/2026.

NÃO HÁ VISITAÇÃO.

Matrícula nº 88.688 RI de Itapecerica da Serra/SP

Contribuinte nº 224.213.380.058-800.000

Local do Bem: Rua Joaquim Dias Aguiar, 05, Parque Nova Cipó, Embu-Guaçu/SP CEP 06933-770

Valor da Avaliação: R\$ 475.455,10 (quatrocentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e dez centavos) em 03/2026 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Débitos da ação R\$ 34.217,50 (Trinta e quatro mil, duzentos e dezessete reais e cinquenta centavos) até 12/2021 (fls. 484)

Não constam recursos ou causas pendentes de julgamento

DAS DATAS – 1ª LEILÃO terá início para recebimento de lances on-line, pelo menos cinco dias após a publicação do edital que ocorrerá no site www.vincoleiloes.com.br, conforme art.887, § 2º do NOVO CPC, que será no dia **11/05/2026 às 14:00h** e se encerrará no dia **14/05/2026 às 14:00h**. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguirá-se sem interrupção o; **2ª LEILÃO**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **14/05/2026 às 14:00h**, encerrando no dia **02/06/2026 às 14:00h**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que superior de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação. Se eventualmente houver interesse de incapaz, o valor mínimo da oferta deverá ser de **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil. Todas pelo horário de Brasília.

CONDIÇÕES DE VENDA – Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação no 1º Leilão ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação** no 2º Leilão. Se nos leilões não houver 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).

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento do leilão, depositar integralmente o valor do(s) bem(ens) arrematado(s) por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no Portal de Custas do TJSP (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>), em favor do Juízo responsável.

Após o encerramento do leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para o depósito, inclusive com a guia para quitação do valor da arrematação, a ser emitida e enviada pela equipe do Leiloeiro (art. 884, IV, do CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO – A comissão do Leiloeiro corresponderá a **5% (cinco por cento)** do valor da arrematação e deverá ser paga à vista pelo arrematante, por meio de pagamento em que figure como

beneficiário o **Leiloeiro Victor Alberto Severino Frazão**, CPF nº 318.687.488-20, não integrando o valor do lance (art. 886, II, do CPC e item 266 das NSCGJ). A referida comissão não será restituída ao arrematante em nenhuma hipótese, exceto se a arrematação vier a ser desconstituída por determinação judicial ou por motivo alheio à vontade do arrematante, hipótese em que a devolução observará a dedução das despesas incorridas.

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 do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

O não depósito do valor da arrematação no prazo estipulado será comunicado ao Juízo responsável pelo Leiloeiro, com informação dos lances imediatamente anteriores, para apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao arrematante remisso (art. 897 do CPC).

O inadimplemento autoriza o exequente a requerer a resolução da arrematação ou a promover a execução do valor devido em face do arrematante, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC).

DOS ÔNUS e OBRIGAÇÕES DO ARREMAANTE – Havendo sobre o bem débitos de natureza *propter rem* (a exemplo de despesas condominiais, quando aplicável), bem como débitos tributários vinculados ao imóvel (tais como IPTU/ITR) e, se for o caso, foro e laudêmio, tais encargos sub-rogar-se-ão no valor da arrematação, na forma da lei, devendo ser considerados atualizados, inclusive com as parcelas vincendas até a data da alienação (arts. 323 e 908, §§ 1º e 2º, do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN), mediante apresentação, pelo arrematante, de extratos/levantamentos atualizados ao MM. Juízo.

Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral dos débitos *propter rem*, especialmente os condominiais, a diferença remanescente poderá ser atribuída ao arrematante, nos termos do art. 1.345 do Código Civil, salvo decisão judicial em sentido diverso ou deliberação expressa do respectivo credor/condomínio, quando aplicável, devidamente comprovada nos autos.

De acordo com o **art. 1499, VI do Código Civil**, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Os bens)serão alienados em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação 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).

DA REMIÇÃO/ACORDO – Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspensão após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou

pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

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 equipe do leiloeiro de sua pretensão através do e-mail contato@vincoleiloes.com.br, acompanhada da documentação comprobatória da condição, 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.

DO PORTAL – Os leilões serão realizados por meio do portal eletrônico www.vincoleiloes.com.br. Durante sua realização, profissionais da Vinco Leilões estarão à disposição para prestar suporte aos interessados, sempre que necessário, por meio do telefone **(11) 2424-8373** ou do e-mail contato@vincoleiloes.com.br.

Os interessados deverão se cadastrar no site (www.vincoleiloes.com.br) e se habilitar acessando a página desta Leilão, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para o 1º, estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

DA FRUDE – 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.

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.vincoleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Embu Guaçu, 10 de março de 2026.

DR(A). FERNANDO AUGUSTO SALETA PACHECO
Juiz(a) de Direito