



EDITAL DE LEILÃO



Gatti Leilões

Av. das Nações Unidas, 14401 – Parque da Cidade/ Torre Tarumã, sala 903, São Paulo/SP

<https://gattileiloes.com.br>

(11) 99909-6031

contato@gattileiloes.com.br

2ª VARA JUDICIAL – FORO DE PRESIDENTE EPITÁCIO – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ZELINDO SARVACINSHI** (CPF/MF sob o nº 386.878.369-53) e seu cônjuge, se houver.

A MM. Juíza de Direito Carolina Estrela De Oliveira Sacchi Molina, da 2ª Vara Cível – Foro de Presidente Epitácio, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que tramitam perante este Juízo, execução ajuizada por **MARIA APARECIDA DOS SANTOS CALIXTO** (CPF/MF sob o nº 164.611.418-39), **PAULO SERGIO DOS SANTOS** (CPF/MF sob o nº 141.998.848-40) E **DENISIA JOANA DOS SANTOS** (CPF/MF sob o nº 158.847.668-58), nos autos do Cumprimento de Sentença nº 0001548-04.2025.8.26.0481 (Processo Principal nº 1004401-76.2019.8.26.0481), foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 886 do Código de Processo Civil e artigos 17, 18, 19 e 20 do Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Guanabara, n.º 34-18, composto pelo Lote nº 12, quadra 21, denominado “Jardim Real II”, em Presidente Epitácio/SP.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um TERRENO, sem benfeitorias, situado na Rua Guanabara nº 34-18, composto pelo lote nº 12 (doze) da quadra nº 21, do loteamento "JARDIM REAL II", localizado na quadra completada pelas ruas Horita Massafume, Gonçalo Miranda e João Pessoa, na cidade e Comarca de Presidente Epitácio, Estado de São Paulo, medindo dito terreno, 11,00 (onze) metros de frente para a citada Rua Guanabara; 26,50m (vinte e seis metros e cinquenta centímetros) pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação acima, onde confronta com o lote nº 13; e, 11,00 (onze) metros nos fundos, onde confronta com parte do lote nº 10, encerrando a área de 291,50 m²



Gatti Leilões

Av. das Nações Unidas, 14401 – Parque da Cidade/ Torre Tarumã, sala 903, São Paulo/SP

<https://gattileiloes.com.br>

(11) 99909-6031

contato@gattileiloes.com.br

Dados do imóvel		
Matrícula nº	12.374	Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Epitácio
Cadastro municipal nº	1313800-0	

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$450.000,00 (Dez/2023 – às fls. 13/14 – Homologação às fls. 26/31).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$494.021,61 (Dez/2025). O valor de avaliação será atualizado à época do Leilão único através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, parágrafo único, do CTN).

OBS.01: Imóvel com construção pendente de regularização na matrícula. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.02: Imóvel construído em alvenaria, de uso misto residencial e comercial, edificada sobre a totalidade do terreno, com área aproximada de 291,50 m². O imóvel encontra-se em bom estado geral de conservação, não tendo sido observados, no momento da vistoria, sinais aparentes de problemas estruturais, infiltrações, trincas ou fissuras. Possui forro em PVC na maior parte dos ambientes, exceto na área coberta localizada nos fundos, onde a estrutura de madeira do telhado permanece exposta (segundo avaliação de fls. 13/14).

LOTE 02 – VEÍCULO: Caminhonete Ford/Ranger, CD TB, movida a diesel, ano/modelo 2001, placa HRZ5261

VALOR DE AVALIAÇÃO DO VEÍCULO: R\$ 40.994,00 (quarenta mil e novecentos e noventa e quatro reais), de acordo com a tabela FIPE, mês de referência: dezembro de 2025

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.



Gatti Leilões

Av. das Nações Unidas, 14401 – Parque da Cidade/ Torre Tarumã, sala 903, São Paulo/SP

<https://gattileiloes.com.br>

(11) 99909-6031

contato@gattileiloes.com.br

OBS.02: Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$535.015,61 (Dez/2025). O valor de avaliação será atualizado à época do leilão através do índice do E. TJ/SP.

01 – DATAS: O leilão eletrônico será realizado em etapa única e terá início no **dia 20 de janeiro, às 15 horas, e encerramento no dia 09 de fevereiro, às 15 horas**, totalizando prazo mínimo de 20 (vinte) dias corridos, em estrita observância à determinação judicial. A realização do certame ocorrerá na rede mundial de computadores, por meio do site desta Leiloeira e no portal específico de divulgação de editais de leilão (<https://www.publicjud.com.br>). As datas aqui indicadas serão submetidas à homologação judicial, somente produzindo efeitos após a aprovação pelo Juízo, garantindo-se tempo hábil para as intimações das partes e demais providências legais.

02 - CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance com base no valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (<https://gattileiloes.com.br>), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$1.000,00 (mil reais) cada (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - LEILOEIRA: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **ISABELLA COELHO DE SOUZA GATTI** matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1523, através da plataforma Gatti Leilões (<https://gattileiloes.com.br>). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <https://gattileiloes.com.br>

04 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa



Gatti Leilões

Av. das Nações Unidas, 14401 – Parque da Cidade/ Torre Tarumã, sala 903, São Paulo/SP

<https://gattileiloes.com.br>

(11) 99909-6031

contato@gattileiloes.com.br

ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 – COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme condições de venda e pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial: Isabella Coelho de Souza Gatti, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - OBRIGAÇÕES 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 (artigo 18 da Resolução nº



Gatti Leilões

Av. das Nações Unidas, 14401 – Parque da Cidade/ Torre Tarumã, sala 903, São Paulo/SP

<https://gattileiloes.com.br>

(11) 99909-6031

contato@gattileiloes.com.br

236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica a Leiloeira ou funcionário por esta indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão, o Leilão poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse” (artigo 900 do CPC).

14 - FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

15 - IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

16 - VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual,



Gatti Leilões

Av. das Nações Unidas, 14401 – Parque da Cidade/ Torre Tarumã, sala 903, São Paulo/SP

<https://gattileiloes.com.br>

(11) 99909-6031

contato@gattileiloes.com.br

restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

17 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Av. Das Nações Unidas, nº 14401, Parque da Cidade/Torre Tarumã, sala 903, São Paulo– SP, endereço eletrônico contato@gattileiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 99909-6031. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Gatti Leilões, no seguinte endereço: <https://gattileiloes.com.br>.

18– PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em re- reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

19–INTIMAÇÃO: Ficam as partes, executado, cônjuge(s), e exequentes, INTIMADOS das presentes designações, por esta via edilícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para intimação pessoal, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo, 03 de dezembro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.



Gatti Leilões

Av. das Nações Unidas, 14401 – Parque da Cidade/ Torre Tarumã, sala 903, São Paulo/SP

<https://gattileiloes.com.br>

(11) 99909-6031

contato@gattileiloes.com.br



**DRA. CAROLINA ESTRELA DE
OLIVEIRA SACCHI MOLINA
JUÍZA DE DIREITO**



Gatti Leilões

Av. das Nações Unidas, 14401 – Parque da Cidade/ Torre Tarumã, sala 903, São Paulo/SP

<https://gattileiloes.com.br>

(11) 99909-6031

contato@gattileiloes.com.br