

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA(S) PARTES(S)**

Processo Digital nº: **1002823-13.2022.8.26.0404**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**  
Exequente: **SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CREDITO**  
Executado: **MARINA ZANIN SACOMAN e outros**

**EDITAL DE LEILÃO – PRAÇA ÚNICA DO(S) BEM(NS) ABAIXO DESCRITO(S), CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO(A)(S) PARTE(S); EVENTUAL(IS) COPROPRIETÁRIO(S); EVENTUAL(IS) TITULAR(ES) DE USUFRUTO, USO; EVENTUAL(IS) CREDOR(ES) PIGNORATÍCIO, ANTICRÉTICO, FIDUCIÁRIO OU COM PENHORA ANTERIORMENTE AVERBADA; EVENTUAL(IS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) E/OU VENDEDOR(ES); EVENTUAL(IS) CÔNJUGE(S) E/OU HERDEIRO(S) DESSE(S).**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **JOÃO PAULO RODRIGUES DA CRUZ** da **1ª Vara Cível da Comarca de Orlandia/SP**, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CREDITO** contra **MARINA ZANIN SACOMAN e outros - Processo nº 1002823-13.2022.8.26.0404** e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**ITEM 1: DO(S) BEM(NS)** – (s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), sem garantia; através do portal [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br) o usuário tem acesso à descrição detalhada e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregado(s).

**ITEM 2: DO MEIO DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO** – O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br).

**Parágrafo Único: DO PERÍODO DA PRAÇA ÚNICA:** A praça terá início em **20/07/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **29/07/2026**, às **14:00** horas.

**ITEM 3: DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial Sr. Júlio Abdo Costa Calil, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 813.

**ITEM 4: DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) IMÓVEL(IS)** – Na praça única, o valor mínimo para a venda do(s) imóvel(is) corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, atualizada pela [Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo](#).

**ITEM 5: DAS PROPOSTAS PARCELADAS** – Em consonância ao estabelecido no artigo 895 do CPC, o interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta parcelada por meio do sistema, até o encerramento do leilão do respectivo bem, observadas as condições abaixo:

**I:** Durante a praça única, até o encerramento do leilão do respectivo bem, proposta de aquisição por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, atualizada pela [Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo](#), em relação aos imóveis do ANEXO I, sendo que a proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista (pagamento em até 24 horas) e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com parcelas iguais e sucessivas, cuja integralização o adquirente terá direito àquele bem, com a expedição a seu favor da Carta

de Alienação e/ou do Mandado de Entrega, tudo antecedido da necessária lavratura do Auto correspondente (artigo 880, § 2º do CPC).

**§1º:** Em havendo interesse na posse imediata, o proponente deverá se ater à parte final do § 1º do art. 895 do CPC, apresentando caução idônea, quando se tratar de bens móveis, a qual deverá ser diversa do próprio bem objeto da alienação, cabendo ao(a) MM. Juiz(a) analisar sua suficiência e adequação.

**§2º:** As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

**§3º:** As parcelas devem ser de, no mínimo, R\$ 1.000,00 (um mil reais).

**§4º:** No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

**§5º:** O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do proponente, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

**§6º:** O lance à vista prevalecerá sobre a proposta parcelada, ainda que esta (proposta parcelada) tenha sido apresentada em valor superior.

**§7º:** Havendo lance à vista válido para o respectivo bem, as propostas parceladas apresentadas serão desconsideradas, não sendo consideradas vencedoras.

**§8º:** Em caso de aceite da proposta parcelada, compete exclusivamente ao arrematante a emissão das guias e a comprovação dos pagamentos mensais no processo.

**§9º:** A proposta obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, da decisão judicial ou das circunstâncias do caso.

**I:** Caso o proponente não cumpra a proposta ofertada, estará sujeito às penalidades legais e àquelas que o(a) MM. Juiz(a) entender cabíveis, como a perda, em favor da execução, de eventual valor pago, além da comissão destinada ao leiloeiro, podendo o proponente ficar impedido de participar de hastas públicas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**§10º:** As propostas parceladas apresentadas pelo sistema serão submetidas à apreciação do(a) MM. Juiz(a), caso não haja lance à vista válido para o respectivo bem, cabendo ao Juízo decidir sobre sua aceitação ou não, inclusive quanto às condições de pagamento, caução e demais requisitos legais e editalícios; logo, o recebimento da proposta parcelada não gera direito adquirido para o proponente antes da decisão judicial, mas o deixa obrigado a cumpri-la, caso seja aceita.

**ITEM 6: DOS LANCES** – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br).

**Parágrafo Único:** Durante o leilão, profissionais da Calil Leilões poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 xx 16 3514-2040) ou e-mail ([tjisp@calilleiloes.com.br](mailto:tjisp@calilleiloes.com.br)).

**ITEM 7: DOS DÉBITOS** – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação (art. 130, CTN), ficando o arrematante responsável pelo pagamento dos débitos de outra natureza, inclusive os condominiais e de alienação fiduciária.

**§1º:** Os débitos de responsabilidade do arrematante, inclusive os condominiais e de alienação fiduciária, via de regra, deverão ser quitados de forma integral, sem direito a parcelamento, imediatamente após a expedição da carta de arrematação, ou da ordem de entrega, ou do mandado de imissão na posse, sob pena de ser cobrado judicialmente pelo credor do caso, salvo se o credor concordar expressamente em receber parcelado.

**I:** Para quitar os débitos previstos nesse ITEM o arrematante deve procurar diretamente o credor do caso.

**§2º:** Tratando-se de execução promovida pelo próprio condomínio em razão de débitos condominiais incidentes sobre o imóvel levado a leilão, tais débitos serão abatidos até o limite do valor da arrematação, observando-se o disposto no art. 1.345 do Código Civil e no art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil (só é válido em execuções promovidas pelo próprio condomínio em cobranças de débitos de condomínio).

**ITEM 8: DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se incluirá no valor do lance.

**§1º:** Nos casos de bem indivisível, sendo exercido o direito de preferência por um dos condôminos, pelo cônjuge ou outro interessado, o percentual da comissão incidirá sobre o valor do lance total e não apenas sobre o valor da cota não pertencente ao arrematante, afinal tais interessados concorrem em iguais condições com os demais.

**§2º:** A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante.

**ITEM 9: DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) imóvel(is) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, sob pena de se desfazer a arrematação.

**§1º:** Após a realização do pagamento da Guia de Depósito Judicial, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante de pagamento por *e-mail* ([tjisp@calilleiloes.com.br](mailto:tjisp@calilleiloes.com.br)), a fim de que os mesmos sejam juntados aos autos do processo para expedição da Carta de Arrematação, sem prejuízo de outros documentos necessários.

**§2º:** Não sendo efetuado o depósito do preço no prazo estipulado, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, se houver, os lances imediatamente anteriores, para apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação das sanções legais cabíveis, inclusive aquelas previstas no art. 897 do Código de Processo Civil.

**ITEM 10: DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE E TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS)** - A responsabilidade para a transferência do bem para o seu nome é inteiramente do arrematante, inclusive com despesas cartorárias e congêneres.

**§1º:** O interessado em arrematar o(s) bem(ns) é responsável por diligenciar a fim de averiguar as condições físicas e jurídicas que o(s) bem(ns) possui(em), inclusive, (s) ônus real e/ou o(s) gravame(s) que pesa(m) sobre o(s) bem(ns), não podendo alegar qualquer desconhecimento posterior a arrematação.

**§2º:** O arrematante deve diligenciar para confirmar o(s) ônus real e/ou o(s) gravame(s) que pesa(m) sobre o(s) bem(ns) após a arrematação, a fim de, se desejar, fazer uso do direito previsto no artigo 903, § 5º, inciso I do Código de Processo Civil, uma vez que após a confecção do edital podem ocorrer novas penhoras/gravames sobre o(s) bem(ns), que culminará na preclusão para o arrematante caso não seja(m) questionada(s) a tempo.

**§3º:** Se o bem estiver em depósito, a partir da expedição da ordem entrega do bem os custos de permanência, manutenção e preservação do bem serão do arrematante, inclusive eventuais diárias.

**§4º:** No ato da retirada do(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá conferir o(s) referido(s) lote(s) (natureza, quantidade, estado ou condições em que o(s) mesmo(s) estiver(em)). Sendo constatada qualquer divergência e/ou irregularidade, o fato deverá ser imediatamente informado, por escrito, ao leiloeiro que será encaminhada ao MM. Juiz, ficando a retirada suspensa até que estejam solucionadas as eventuais dúvidas existentes. Não será aceita qualquer reclamação do arrematante com relação à irregularidade e/ou divergência do(s) bem(ns) arrematado(s) após a retirada do(s) mesmo(s).

**§5º:** A descrição do bem contida no "ANEXO I" deste edital não garante que o(s) bem(ns) estará(ão) em tal condição, podendo ser que estejam em piores situações do que quando foram avaliados, considerando o lapso temporal decorrido da avaliação até a alienação, sendo ônus do arrematante avaliar a condição atual, não podendo reclamar pela deterioração pelo uso, ou guarda precária do bem.

**§6º:** Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante, ou seu procurador, deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial o respectivo "Mandado de Entrega do Bem" e então apresentá-lo ao Órgão responsável pelo registro do bem, recolhendo as custas extrajudiciais pertinentes (DETRAN, ANAC, Capitania, etc).

**§7º:** As despesas de transferência do bem arrematado, tais como emolumentos cartoriais, imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI e/ou taxas relativas à transferência de veículos nos órgãos de trânsito competentes, correrão por conta do arrematante.

**§8º:** Finda a arrematação e lavrado o respectivo auto, encerra-se a atuação do Leiloeiro Oficial no presente feito, não lhe cabendo qualquer responsabilidade ulterior quanto a providências jurídicas, administrativas ou materiais referentes ao(s) bem(ns) arrematado(s), sendo de inteira responsabilidade do arrematante a adoção das medidas necessárias à imissão na posse, registro e regularização do bem(ns) arrematado(s), inclusive mediante a constituição de advogado de sua confiança, se assim entender.

**ITEM 11: DOS INCIDENTES, AÇÕES INCIDENTAIS, RECURSOS E EXECUÇÕES DE SENTENÇAS** – Não há incidentes, ações incidentais, recursos ou execuções de sentenças vinculados a este processo.

**ITEM 12: DOS APENSOS, ENTRANHADOS E UNIFICADOS** – Não há processos apensados, entranhados e unificados a este processo.

**ITEM 13: CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, e dos respectivos patronos, ficando-os **INTIMADOS**, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

**§1º:** Este edital será publicado no Portal <http://www.calilleiloes.com.br>, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

**§2º:** Se o(a) ré(u)/executado(a) for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

**ITEM 14** – As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625, de 09 de fevereiro de 2.009, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e o *caput* do artigo 335, do Código Penal.

**ITEM 15** – Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br).

### **ANEXO I: RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)**

**1.I – DESCRIÇÃO DO LOTE Nº: 1: IMÓVEL DE MATRÍCULA 1.013 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MORRO AGUDO/SP:** Terreno integrante do LOTEAMENTO Comercial e Residencial "Morada do Lago", Rua Carlos Henrique Cardoso, lote nº 3, quadra nº 1, Morro Agudo.

Lote 3 da Quadra 1, no Loteamento Comercial e Residencial "Morada do Lago", medindo 10,10M (dez metros e dez centímetros) de frente para a Rua Carlos Henrique Cardoso, 20,21M (vinte metros e vinte um centímetros) de ambos os lados, confrontando um dos lados com o lote 02 e o outro lado com o lote 04, medindo 10,10M (dez metros e dez centímetros) nos fundos onde confronta com a Area Verde 1, totalizando uma área de 204,12 metros quadrados.

Cadastro Municipal nº: 08.001.030.

**PROPRIETÁRIA: MARINA ZANIN SACOMAN.**

**1.II – AVERBAÇÕES E REGISTROS CONSTANTES NA MATRÍCULA DO LOTE Nº: 1**

**R.03-1.013:** compra do imóvel por Marina Zanin Sacoman.

**R.04-1.013:** hipoteca censual em favor de Sicoob Cocred Cooperativa de Crédito.

**AV.05-1.013:** penhora dos autos nº 1002823-13.2022.8.26.0404.

**1.III – OUTRAS OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO PROCESSO:**

Em 07/01/2026, o Oficial de Justiça constatou que se tratar de terreno sem benfeitorias, de dimensões modestas, mas localizado em bairro de boa valorização, consolidado pela escassez de outros terrenos.

**1.IV – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel em 07/01/2026:** R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

**1.V – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel atualizada para 07/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$139.653,04 (cento e trinta e nove mil seiscentos e cinquenta e três reais e quatro centavos).

**1.VI – Valor de 60% da avaliação do imóvel atualizada para 07/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$83.791,82 (oitenta e três mil setecentos e noventa e um reais e oitenta e dois centavos).

**1.VII – Lance Mínimo aceito da praça única:** R\$83.791,82 (oitenta e três mil setecentos e noventa e um reais e oitenta e dois centavos).

**1.VIII – Localização do(s) bem(ns):** Lote 03 da Quadra 01 do Loteamento Residencial Morada do Lago, com frente para a Rua Carlos Henrique Cardoso, em Morro Agudo/SP.

**1.IX – Depositário(a):** Marina Zanin Sacoman.

**NADA MAIS.**

Dado e passado nesta cidade, aos 03 de julho de 2026.

**JOÃO PAULO RODRIGUES DA CRUZ**  
Juiz de Direito