



EDITAL DE 1º E 2º PÚBLICOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEI Nº 9.514/1997

FRANCISCO ZACCARINO JÚNIOR, Leiloeiro Oficial Credenciado, matriculado na JUCESP sob nº 1.025, levará a leilão, na modalidade eletrônica, captando lances on-line por meio do portal www.zaccarino.com.br, autorizado pela credora fiduciária **CERÂMICA FORMIGRÊS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Município de Santa Gertrudes/SP, na Rodovia Washington Luiz, Km 164, inscrita no CNPJ sob nº 01.325.023/0001-39, NIRE nº 35213908815, por força da escritura pública de constituição de confissão de dívida com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, lavrada em 07/11/2025 e posteriormente rerratificada, registrada sob R-5 da matrícula nº 102.657 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.

O título de crédito originário tem como **DEVEDOR VALÉRIO VALDRIGHI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 9.546.686-SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 021.054.308-64; como **DEVEDORA SOLIDÁRIA E GARANTIDORA FIDUCIANTE VALE SACHS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede em Tatuí/SP, na Rua Treze de Maio, nº 762, sala 02, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 30.321.906/0001-79, NIRE nº 35231030524; e como **DEVEDORA SOLIDÁRIA VALECREDEMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada unipessoal, com sede em Tatuí/SP, na Rua 15 de Novembro, nº 515, sala 02, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 26.146.980/0001-29, NIRE nº 35230068226.

A propriedade fiduciária foi consolidada em favor da credora fiduciária, conforme ato constante da matrícula, observadas as datas e os elementos da certidão atualizada. O leilão será realizado nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

DO PRIMEIRO LEILÃO: Será realizado público leilão extrajudicial, exclusivamente na modalidade eletrônica, por meio da plataforma www.zaccarino.com.br, com abertura em **13/10/2026, às 11h**, e encerramento em **23/11/2026, às 11h**, pelo lance mínimo de **R\$ 17.921.556,76** (dezessete milhões, novecentos e vinte e um mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e setenta e seis centavos), o qual representa o valor do imóvel devidamente atualizado pelo índice IPCA-IBGE.



DO SEGUNDO LEILÃO: Não sendo alcançado, no primeiro leilão, lance igual ou superior ao valor mínimo estabelecido, será realizado o segundo leilão, exclusivamente na plataforma www.zaccarino.com.br, com abertura em **23/11/2026, às 11h01**, e encerramento em **27/11/2026, às 11h**, pelo lance mínimo correspondente ao valor integral da dívida atualizada, acrescido das despesas, encargos e demais parcelas legalmente computáveis, conforme composição abaixo e planilha discriminada disponibilizada aos interessados.

DA DESCRIÇÃO DA DÍVIDA PARA O SEGUNDO LEILÃO: O débito garantido pela alienação fiduciária tem como principal o valor de **R\$ 59.262.399,81**, com vencimento em **11/02/2026**. Conforme o Memorial de Cálculo — versão para o edital, com data-base em **21/09/2026**, foram apurados: (a) correção monetária pelo IPCA/IBGE de **R\$ 1.473.307,42**, correspondente à variação acumulada de **2,486075%**, resultando no principal corrigido de **R\$ 60.735.707,23**; (b) juros moratórios de **1% ao mês, pro rata die**, calculados sobre o valor corrigido, no montante de **R\$ 4.494.442,33**, correspondentes a **7,4%** no período de 222 dias; e (c) multa moratória de **10%** sobre o valor corrigido acrescido dos juros moratórios, no valor de **R\$ 6.523.014,96**. O subtotal do débito, antes das despesas e encargos do procedimento, corresponde a **R\$ 71.753.164,52**. Acrescem-se as despesas e os encargos da consolidação, no valor de **R\$ 1.043.073,77**, assim discriminados: (i) ITBI da consolidação, no valor de **R\$ 525.827,55**; (ii) emolumentos do 2º Registro de Imóveis de Piracicaba/SP relativos à averbação da consolidação e à intimação do fiduciante, no valor de **R\$ 16.981,50**; e (iii) débitos do imóvel perante a Prefeitura Municipal de Piracicaba, referentes a IPTU e autos de infração, no valor de **R\$ 500.264,72**, atualizado em **09/09/2026**. Dessa forma, o saldo devedor final apurado no Memorial de Cálculo, com data-base em **21/09/2026**, é de **R\$ 72.796.238,29** (setenta e dois milhões, setecentos e noventa e seis mil, duzentos e trinta e oito reais e vinte e nove centavos). Esse valor será atualizado até a data do segundo leilão pelo índice contratualmente aplicável, com inclusão das despesas necessárias à realização do leilão, inclusive anúncios e comissão do leiloeiro, dos emolumentos, tributos, prêmios de seguro, encargos legais e contribuições condominiais eventualmente incidentes, desde que efetivamente comprovados e discriminados.

O valor do débito para fins do segundo leilão não incluirá abatimento prévio do valor de avaliação do imóvel. Eventual valor obtido na arrematação será imputado ao pagamento da dívida, despesas e encargos



legalmente computáveis, com apuração do saldo remanescente ou de eventual importância a restituir, conforme o resultado do certame e a legislação aplicável.

As datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor e à terceira fiduciante por correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive aos endereços eletrônicos, sem prejuízo da publicação deste edital.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: terreno com frente para a Avenida Professor Alberto Vollet Sachs, situado no Bairro Nova América, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com área de **15.633,64 m²**, matrícula nº 102.657 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, com suas medidas, divisas, confrontações e demais características conforme constam da matrícula imobiliária atualizada. Inscrição municipal: Setor 04, quadra 0501, lote 0060, sub-lote 0000, CPD nº 1561493. MATRÍCULA 102.657, 2º Ofício de Piracicaba, Inscrição Municipal (IPTU): 01.04.0501.0060.0000 | 1561493.

DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 17.159.170,59 (dezessete milhões, cento e cinquenta e nove mil, cento e setenta reais e cinquenta e nove centavos), atualizado até **23.09.2026** pelo IPCA-IBGE para o valor de **R\$ 17.921.556,76** (dezessete milhões, novecentos e vinte e um mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e setenta e seis centavos), observado eventual valor superior utilizado como base de cálculo do ITBI na consolidação.

DO ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Professor Alberto Vollet Sachs, nº 1039, Bairro Nova América, Piracicaba/SP, CEP 13.417-720.

DAS OBSERVAÇÕES IMPORTANTES: Eventuais custos com regularização de construção, benfeitorias, área ou demais elementos perante o Registro de Imóveis e órgãos competentes serão de responsabilidade do arrematante.

DA VISITAÇÃO E DA VENDA “AD CORPUS”: O bem será vendido à vista e em caráter “Ad Corpus”, e no estado de conservação em que se encontra, sendo a desocupação de total responsabilidade do arrematante, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97. As áreas mencionadas no Edital, e nos veículos de divulgação/comunicação são meramente as dimensões constantes no registro imobiliário, não sendo cabível



qualquer discussão acerca do cancelamento da arrematação e ou abatimento de preço e ou complemento de área, por eventual divergência entre a descrição e a realidade in loco. O arrematante declara e concorda, ao aceitar os termos de uso para habilitação, de que tem pleno conhecimento do imóvel e instalações, não tendo nada mais a reclamar a qualquer título em razão de eventuais vícios, mesmo que ocultos ou defeitos decorrentes de uso, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do disposto no parágrafo 2-B art. 27, da Lei 9.514/97, aos devedores fiduciantes é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do segundo Leilão. Por essa razão as vendas ficam condicionadas ao não exercício desse direito. Se exercido o direito de preferência pelos devedores fiduciantes, estes deverão efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelos devedores fiduciantes. Se os devedores fiduciantes não efetuarem o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance. Na hipótese de haver arrematante em Primeiro ou Segundo Leilão a competente escritura pública de venda e compra será lavrada em até 90 (noventa) dias da data do leilão. São de responsabilidade do Arrematante o pagamento de todos os débitos inclusive as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, bem como as despesas que se fizerem necessárias para regularização de eventual benfeitoria junto ao Registro de Imóveis e demais órgãos competentes e com todas as despesas que vencerem a partir da data da arrematação. Na hipótese de débitos de IPTU até a data da arrematação serão de responsabilidade do Credor fiduciário.

DA RESPONSABILIDADE PELO SALDO REMANESCENTE: Considerando a natureza da operação constante da escritura e a garantia prestada para dívida empresarial, fica expressamente consignado que será aplicado o art. 27, § 5º-A, da Lei nº 9.514/1997. Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral da dívida, das despesas e dos encargos legalmente computáveis, não haverá extinção da dívida pelo simples fato de o produto da alienação ser insuficiente ou o leilão negativo. O devedor e os responsáveis contratuais



continuarão obrigados pelo saldo remanescente, que poderá ser cobrado por ação de execução e, se for o caso, mediante excussão das demais garantias da dívida, observado o valor efetivamente obtido no leilão e a correspondente memória discriminada de cálculo. Caso o primeiro e o segundo leilões sejam negativos, isto é, não apresentem arrematação válida, a propriedade do imóvel permanecerá consolidada em favor da credora fiduciária, que ficará investida na sua livre disponibilidade, observada a legislação aplicável. Nessa hipótese, o valor do imóvel considerado para fins de apuração do saldo remanescente será o valor mínimo de referência estabelecido para o segundo leilão, ou outro valor legalmente aplicável, que será deduzido do débito atualizado, das despesas e dos encargos computáveis. O saldo remanescente, se houver, permanecerá exigível do devedor e dos responsáveis contratuais, mediante ação própria de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias, com apresentação da respectiva memória discriminada de cálculo.

DA HABILITAÇÃO NO LEILÃO: Para participar do leilão, o interessado deve realizar o cadastro através do site www.zaccarino.com.br. Com o cadastro aprovado, é necessário requerer a habilitação para o lote de interesse em até **48 (quarenta e oito) horas antes do encerramento do certame**, com o envio prévio da seguinte documentação:

Pessoa física: (I) RG, CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 30 (trinta) dias; (III) certidão de casamento, se casado, divorciado ou viúvo, ou certidão de nascimento, se solteiro; (IV) documento do cônjuge, quando aplicável; e (V) demonstração da capacidade financeira para honrar o lance vencedor e a comissão do leiloeiro, que poderá ser aferida mediante declaração de instituição financeira com a qual o interessado mantenha relacionamento. **Pessoa jurídica:** (I) contrato social consolidado; (II) cartão de CNPJ; (III) comprovante de endereço com no máximo 30 (trinta) dias; (IV) RG, CNH ou qualquer documento válido com foto do representante legal; e (V) demonstração da capacidade financeira para honrar o lance vencedor e a comissão do leiloeiro, que poderá ser aferida mediante declaração de instituição financeira com a qual a pessoa jurídica mantenha relacionamento.

O leilão será realizado pela internet, na página do leiloeiro acima mencionada (www.zaccarino.com.br). Os lances feitos de forma eletrônica durante o pregão serão apresentados na plataforma e, caso haja transmissão simultânea em auditório, também no respectivo telão. Os lances estarão sujeitos à análise e confirmação do leiloeiro, não gerando direitos ao proponente em caso de recusa fundamentada, indisponibilidade técnica,



queda ou falha do sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos operacionais serão assumidos pelos interessados, sem prejuízo da preservação dos registros eletrônicos do certame.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À VISTA. O pagamento deverá ser efetuado no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, por meio de transferência eletrônica de valores para a conta bancária formalmente indicada pela credora fiduciária após o encerramento do certame.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Caberá ao arrematante pagar a comissão do leiloeiro no montante de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do lance, à vista e no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão.

DESISTÊNCIA DO ARREMATANTE: A desistência do arrematante, após a declaração de vencedor, não afasta sua responsabilidade pelo pagamento da comissão e das taxas administrativas devidas ao leiloeiro que realizou o trabalho, conforme os artigos 39 e 40 do Decreto-Lei nº 21.981/1932. Incidirá, ainda, multa de **20% (vinte por cento)** sobre o valor do lance, sem prejuízo das demais consequências previstas neste edital e na legislação aplicável. Será considerada desistência a manifestação expressa do arrematante nesse sentido ou o inadimplemento dos valores devidos no prazo fixado neste edital.

Para mais informações: telefone **(11) 5573-9665**, WhatsApp **(11) 96491-1957** e site www.zaccarino.com.br.

FRANCISCO ZACCARINO JÚNIOR

LEILOEIRO OFICIAL

JUCESP Nº 1.025