

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**1º Leilão: 09 de outubro de 2026 - 14h00****2º Leilão: 16 de outubro de 2026 - 14h00**

Euclides Maraschi Júnior, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob nº 819, com escritório na Avenida Rodrigo Fernando Grillo, nº 207, sala 1608 – Edifício Victória Business, Jardim dos Manacás, Araraquara/SP, CEP 14801-534, **FAZ SABER**, a todos quanto o presente **EDITAL** virem ou dele conhecimento tiverem, que levará a **PÚBLICO LEILÃO**, de modo **on-line**, através da rede mundial de computadores (internet), de conformidade com o artigo 27 da Lei nº 9.514/97, devidamente autorizado pela **Credora Fiduciária, COOPERATIVA DE CREDITO CREDIGUAÇU – SICOOB CREDIGUAÇU**, inscrita no CNPJ sob nº 67.960.229/0001-49, com sede na Rua Conselheiro Antônio Prado, nº 544, Centro, Descalvado/SP, CEP 13690-000, também designada **VENDEDORA**, e pelos termos da Cédula de Crédito Bancário – CCB Empréstimo para Renegociação n. 1196668, emitida aos 04/01/2023, pelo **Emitente Devedor e Garantidor Fiduciante: FORTUNATO LUIZ MIRALHA JUNIOR**, casado com ANA LAURA BORGES MIRALHA – **residentes em Serrana/SP**; tendo como **Avalista: FORTUNATO LUIZ MIRALHA**, casado com MARIA ROSA NIGRO MIRALHA – **residentes em Serrana/SP**; promoverá a alienação pela maior oferta, no dia **09 de outubro de 2026, às 14h00**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor total de **R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)**, do imóvel matriculado sob o nº **8.743** do Cartório de Registro de Imóveis de Serrana/SP, com a propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária através da averbação “**Av.5**” da referida matrícula, assim descrito: **IMÓVEL: - “UM TERRENO, situado nesta cidade e Comarca, com frente para a Rua Antônio Moura, constituído pelo LOTE 3 da QUADRA C do loteamento denominado JARDIM DOM CAMILO, medindo 12,00 metros de frente e aos fundos, por 28,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote 04, pelo lado esquerdo com o lote 02 e pelos fundos com área de lazer, perfazendo a área total de 336,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura local como sendo setor 01, quadra 64, lote 321-00. AV1 – Cadastro Municipal sob nº 106700.”**

Observações: Trata-se de um imóvel situado na Zona Urbana, no município de Serrana/SP, na Rua Antonio Moura, 280, no Jardim Dom Camilo, com 12,00 metros de frente, 28,00 metros de frente a fundo, área total de 336,00 metros quadrados e área total construída de 240,00 metros quadrados. O referido imóvel possui seu acesso por via pavimentada e boa localização, próximo a "Serrana Esporte Clube", "Cartório Urenha Gomes" e "Pesqueiro do Eduardo". Trata-se de um imóvel composto por sala de TV, sala de jantar, lavabo, suíte máster com closet, dois quartos servidos por um banheiro, cozinha e área de serviço. Aos fundos o imóvel possui um quarto de despejo. O imóvel ainda conta com área gourmet servida por um banheiro, piscina e garagem coberta para dois veículos.

Importante! Construção e benfeitorias não averbadas na matrícula, ficando a regularização a cargo do arrematante.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **16 de outubro de 2026, às 14h00**, pela mesma forma (*on-line*), para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, consumo de água, energia, gás, etc., em quantia não inferior a **R\$ 803.005,31 (oitocentos e três mil e cinco reais e trinta e um centavos)**, salvo na hipótese de expressa aceitação pela Credora, de valor inferior, na forma do § 2º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar no site www.hastapublica.com.br, **encaminhar a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas do início do leilão** e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "SOLICITAR HABILITAÇÃO", com antecedência de até 01 (uma) hora antes do início do leilão. O envio de lances se dará através do site www.hastapublica.com.br, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido, na disputa pelo lote do leilão.

O leiloeiro fará jus a uma comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O arrematante **terá o prazo de 24 horas** para efetuar o pagamento da totalidade do preço da arrematação e da comissão do leiloeiro, conforme este edital. Concluída a arrematação, o arrematante deverá providenciar a assinatura do respectivo Auto de Arrematação, conforme as orientações que serão fornecidas pelo Leiloeiro, ficando igualmente responsável (o arrematante/comprador) por providenciar a assinatura do(s) instrumento(s) particular(es) e/ou público(s) necessários à formalização da aquisição e registro da transferência

dos imóveis, junto da Credora Fiduciária/Vendedora, em até sessenta (60) dias da arrematação, sujeitando-se às penalidades, sanções, indenizações e perdas e danos, a que eventualmente der causa, inclusive por inércia.

O arrematante declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel podem pender débitos e obrigações de natureza fiscal (IPTUs/ITRs), taxas e impostos municipais, despesas condominiais e outras obrigações inerentes, como taxas, licenças, atuações e outras obrigações como consumo de água, energia, gás etc.

Ficam cientes todos os interessados que, nos termos do § 2º-B, do Artigo 27 da Lei 9.514/97, **até a conclusão do 2º leilão, poderá(ão) o(s) devedor(es) e garantidor(es) readquirir o imóvel mediante a satisfação do valor total da dívida, pagando à vista e de uma só vez, o débito com seus juros, despesas, multas, honorários advocatícios, taxas de ocupação e todas as demais cominações previstas na referida Cédula de Crédito Bancário, acrescidos de todas as despesas realizadas pela cobrança, com os encargos cartorários, custas de intimação, publicações de editais e anúncios, da comissão de 5% do leiloeiro, das custas e emolumentos de consolidação e dos impostos de transmissão intervivos (ITBIs e laudêmos, se houver), assim como de todas dívidas e despesas de consumo relativas ao imóvel, como impostos territoriais, rurais, condomínios, água, energia, coleta, etc., que tiverem sido pagas pela Credora Fiduciária, e, ainda, de todos os encargos tributários, despesas e providências exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas, emolumentos e novo ITBI gerado pelas recompras.**

A VENDEDORA está obrigada a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998, de modo que o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar à VENDEDORA, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos, sendo que outros documentos poderão ser solicitados pela VENDEDORA para fins de análise cadastral e concretização da transação, advertindo-se que não serão efetuadas vendas para empresas individuais nos termos do decidido Conselho Superior da Magistratura (APELAÇÃO CÍVEL 0006384-83.2015.8.26.0153 Registro: 2017.0000569908).

O COMPRADOR não poderá desistir da compra, sob pena de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos, caso em que o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, ocasião em que perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o lote.

A venda é feita “*ad corpus*” (ou por corpo) se materializando pelas áreas efetivamente encontradas para os bens do referido lote, sendo que as áreas mencionadas no edital e/ou em outros veículos de comunicação são meramente enunciativas, bem como as fotos divulgadas são apenas ilustrativas, de forma que havendo divergências nas metragens, nas áreas ou nas aparências, o COMPRADOR não terá direito a exigir nenhum complemento de metragens, áreas, benfeitorias e nem o término da venda nem o abatimento do preço do imóvel; ou seja, o lote será vendido no estado em que o bem se encontrar, física e documentalmente, não se podendo alegar desconhecimento de suas condições e nem de eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação, localizações, pois cabe aos interessados a rigorosa análise e verificação do bem e dos respectivos documentos, assim como de todas as acessões e ônus a ele incorporados.

O COMPRADOR também será responsável: (i) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, CETESB, IBAMA, INCRA; (ii) por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; (iii) pelo cancelamento dos eventuais ônus (abrangendo hipotecas, penhoras, averbações premonitórias, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário, sendo incumbência do interessado certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; (iv) por todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel ocupado, a qualquer título, seja locado, arrendado, dado em comodato ou invadido; (v) obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como nos relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação, sendo que nas ações judiciais relativas aos imóveis em que a VENDEDORA figurar (ou vier a figurar) como ré, o COMPRADOR poderá integrar a lide como terceiro interessado.

O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e, (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias e deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome da VENDEDORA ou de seus antecessores.

Ficam a cargo e encargo do adquirente eventuais regularizações (inclusive de área construída), retificações de área, referenciamentos e etc., junto aos órgãos competentes (se houver), suportando os ônus e despesas, de ordem administrativa, fiscal, trabalhista/previdenciária, devidas para tais regularizações, assim como obter judicialmente as providências para sua desocupação dos imóveis (a se processar nos termos do art. 30 da lei 9.514/97), visto que a posse indireta será transmitida ao COMPRADOR no ato da arrematação, estando ciente de correrão por conta exclusiva do arrematante todos os custos e despesas necessárias à formalização da arrematação e registro da aquisição do imóvel, tais como taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, averbações, registros e etc., e ainda que eventuais ônus, custos e despesas judiciais e extrajudiciais realizadas em decorrência da aquisição, entre outros que lhe sobrevenham, em decorrência e como risco natural da modalidade de aquisição, serão de responsabilidade exclusiva do adquirente, que isenta a VENDEDORA e o Leiloeiro de qualquer responsabilidade.

A formalização da venda deverá ocorrer em até sessenta (60) dias após o leilão, mediante instrumento(s) particular(es) e/ou escritura(s) pública(s), cabendo à VENDEDORA eleger a melhor forma para transmissão das propriedades e indicar o tabelião de notas para lavratura da(s) escritura(s) pública(s), se o caso.

Caso o COMPRADOR não compareça para assinatura no prazo acima referido, a VENDEDORA poderá promover as medidas extrajudiciais e judiciais necessárias (como a adjudicação compulsória ou ação mandamental) para a atribuição da propriedade em favor do COMPRADOR, que ficará responsável pelas respectivas despesas, custas, emolumentos, honorários advocatícios necessários para a transferência, além de responder pelas perdas e danos verificados.

Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo, a VENDEDORA responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o COMPRADOR automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei; mas, em qualquer caso, a responsabilidade da VENDEDORA pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) dos tributos pagos pelo COMPRADOR relativos a período posterior à data da arrematação; e, (iv) quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), não sendo conferido ao COMPRADOR o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, assim como não poderá exercer o direito de retenção.

Mais informações no site do Leiloeiro: www.hastapublica.com.br ou pelos telefones: (16) 3461-5950 ou (16) 99777-2025. Descalvado, 25 de setembro de 2026.

EUCLIDES MARASCHI
JUNIOR:1444708384
1
Assinado de forma digital
por EUCLIDES MARASCHI
JUNIOR:1444708384
Dados: 2026.09.25 13:28:28
-03'00'

EUCLIDES MARASCHI JÚNIOR
Leiloeiro Oficial – JUCESP 819