

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**1º Leilão: 30 de outubro de 2026 - 14h30****2º Leilão: 06 de novembro de 2026 - 14h30**

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. 1377963, emitida aos 23/08/2024, pelo **Emitente Devedor e Garantidor Fiduciante: OSVALDO DOLCE**, casado com a **avalista GINETTE BROCCO DOLCE – residentes em Corumbataí/SP**; promoverá a alienação pela maior oferta, no dia **30 de outubro de 2026, às 14h30**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor total de **R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)**, do imóvel matriculado sob o nº 47.673 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP, com a propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária através da averbação “Av.9” da referida matrícula, assim descrito: **IMÓVEL: GLEBA DE TERRAS designada “GLEBA B”, composta de parte da Fazenda Guaraciaba e do Sítio nº 94 do ex-núcleo Colonial Jorge Tibiriçá, localizada na zona rural do Distrito e Município de Corumbataí, nesta Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária, com as medidas e confrontações descritas na matrícula, encerrando a área de 121.000,35m² ou 12,1000 há ou, ainda, 5,0000 alqueires paulista. AV.2 – Denominação de “Sítio Nova Guaraciaba I”. AV.4 – CADASTRO NO INCRA sob o Código nº 623.040.000.221-2, com a área total de 42,0000 ha.**

Observações: Trata-se de imóvel situado na Zona Rural, com área total de 5,00 alqueires paulista. O referido imóvel possui seu acesso por via não pavimentada e localiza-se a 5km do centro de Corumbataí/SP. Trata-se de uma propriedade por plantações de eucalipto, área APP (Área de Preservação Permanente), possui topografia em declive e não possui benfeitorias.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **06 de novembro de 2026, às 14h30**, 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\$ 399.826,17 (trezentos e noventa e nove mil, oitocentos e vinte e seis reais e dezessete 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 laudêmios, 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/regulalizações 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, 09 de outubro de 2026.

EUCLIDES MARASCHI
JUNIOR:1444708384
1
Assinado de forma digital por
EUCLIDES MARASCHI
JUNIOR:14447083841
Dados: 2026.10.09 11:03:15
-03'00'

EUCLIDES MARASCHI JÚNIOR
Leiloeiro Oficial – JUCESP 819