

## **EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

### **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA — LEI Nº 9.514/1997**

---

**VIVIAN THOMAZ KATZENELSON**

JUCESP nº 1209 |

Site: [www.ktzleiloes.com.br](http://www.ktzleiloes.com.br)

**Edital de leilão EXTRAJUDICIAL (ALIENAÇÃO JUDICIARIA) de 1º e 2º Leilão do Bem Imóvel e para intimação dos executados ALEXANDRO DA SILVA SOUZA, KARINA SAN JUAN SOUZA e eventuais ocupantes do imóvel abaixo descrito e demais interessados.**

**COMITENTE:** COOPERATIVA SICCOB UNIMAIS METROPOLITANA — COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO, CNPJ nº 00.259.231/0001-14, com sede na Rua Carvalho de Mendonça, nº 187, Vila Mathias, Santos/SP, NIRE nº 35400024992 (JUCESP).

---

*A Leiloeira abaixo qualificado, nos termos do artigo 26 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, do Decreto-Lei nº 70/1966 no que couber, e das demais disposições legais aplicáveis, torna público que levará a LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL o imóvel abaixo descrito, de propriedade da COOPERATIVA SICCOB UNIMAIS METROPOLITANA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO, por força de consolidação da propriedade fiduciária registrada na matrícula do imóvel, em razão do inadimplemento da obrigação garantida, na forma do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/1997.*

---

### **1. DO IMÓVEL LEILOADO**

**Matrícula nº:** 45.592 — 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Piracicaba/SP

**CNM:** 111518.2.0045592-40

**Cadastro Municipal:** Setor 18, Quadra 0007, Lote 0022, CPD 298244

**Descrição:** Prédio comercial com seis (6) pavimentos, esquina, situado na Avenida do Café, nº 310, bairro Paulista, CEP 13401-090, município de Piracicaba/SP. O terreno possui frente para a Avenida do Café, com vinte e dois metros de frente ao par, medindo trinta e três metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com a Rua Campinas, com a qual faz esquina, e de outro lado e aos fundos com o Espólio de Sarah Pinto Conceição, com área aproximada de 726,00 m<sup>2</sup>.

**Área do Terreno:** 726,00 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 2.565,58 m<sup>2</sup> (pavimento térreo, 1º, 2º, 3º, 4º e 5º pavimentos, e reservatórios, conforme AV. 15 da matrícula — processo nº 26.452/2022)

**Ocupação:** Está ocupado.

**Proprietário (pós-consolidação):** COOPERATIVA SICCOB UNIMAIS METROPOLITANA — COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO

## 2. ORIGEM DO LEILÃO

Por escritura pública lavrada em 20/08/2024 pelo 6º Cartório de Notas de Santos/SP (Livro nº 1192, páginas 3/12), registrada sob a **Averbação R. 16** da matrícula nº 45.592 em 30/08/2024, foi constituída **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DA CREDORA** sobre 100% do imóvel, pelo devedor-fiduciante ALEXANDRO DA SILVA SOUZA e sua cônjuge KARINA SAN JUAN SOUZA, empresária, em garantia de dívida de **R\$ 11.440.295,70**, em 120 prestações mensais e sucessivas, com taxa CDI + 0,6000% a.m. Em razão do inadimplemento, promoveu-se a consolidação da propriedade em favor da credora-fiduciária, devidamente registrada sob a **Averbação AV. 19** da matrícula, em 01/06/2026, nos termos do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/1997.

---

## 3. DATAS, HORÁRIOS E LOCAL DO LEILÃO

**1º Leilão — Data:** 22/ 06 / 2026 | Horário: 10h00min

**2º Leilão — Data:** 26/ 06 / 2026 | Horário: 10h00min

---

## 4. VALORES

**Lance mínimo no 1º Leilão:** R\$ 18.994.271,53

**Lance mínimo no 2º Leilão:** R\$ 13.045.027,60

---

## 2. HABILITAÇÃO

**2.1.** Os interessados deverão se cadastrar no site **www.ktzleiloes.com.br** e se habilitar acessando a página deste leilão para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora do horário previsto para o encerramento do leilão.

---

## 3. LANCES ON-LINE

**3.1.** O envio de lances se dará exclusivamente através do site **www.ktzleiloes.com.br**. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**3.2.** O proponente vencedor, inobstante já ter tomado conhecimento das condições de pagamento da arrematação por meio deste edital, também será comunicado expressamente sobre o prazo e as condições de pagamento estabelecidos neste edital.

---

#### **4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR**

**4.1.** O VENDEDOR, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de impostos, taxas e contribuições, bem como de quaisquer ônus judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles cuja necessidade de regularização esteja expressamente informada no texto do respectivo lote.

---

#### **5. CONDIÇÕES DE VENDA**

**5.1.** O imóvel relacionado no Anexo I será vendido a quem maior lance oferecer em leilão on-line, obedecidas as condições deste edital, sendo que a efetivação da arrematação estará condicionada à prévia aprovação pelo VENDEDOR, que fará as devidas análises de acordo com suas normas internas.

**5.2.** Os interessados na aquisição do imóvel deverão, previamente à apresentação de lances, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, competindo aos interessados proceder visita prévia à realização do leilão.

**5.3.** Caberá ao arrematante providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental, perante os órgãos competentes, do imóvel que arrematar.

**5.4.** O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da respectiva matrícula.

**5.5.** O arrematante adquire o imóvel como se apresenta, como um todo, não podendo reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças nas disposições internas do imóvel apregoado.

**5.6.** Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, relativas ao uso do solo ou zoneamento.

**5.7.** Sobre os débitos, taxas e ônus incidentes sobre o imóvel:

(i) Todos os débitos pendentes sobre o imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidos ou vincendos, serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento.

(ii) Por eventuais débitos junto às concessionárias locais de água, energia e gás que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores à data da arrematação.

(iii) Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver.

(iv) Por débitos relativos ao INSS de imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente.

(v) Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso.

(vi) Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo penhoras e outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esses cancelamentos, bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos.

(vii) Por todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel ocupado a qualquer título, seja locado, arrendado, dado em comodato ou invadido.

(viii) Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA ou INCRA.

**5.8.** Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas maiores e capazes ou por pessoas jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

**5.9.** Os interessados, se pessoa física, deverão portar/apresentar documentos para identificação (RG, CPF ou CNH). Menores de 18 anos só poderão adquirir imóvel se emancipados ou assistidos por seu representante legal.

**5.10.** Se pessoa jurídica, os representantes legais deverão apresentar/enviar cópias do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (se houver), a fim de comprovar poderes para a representação da empresa na aquisição de imóveis.

**5.11.** As informações da venda e do(s) arrematante(s) deverão ser submetidas à verificação do VENDEDOR, razão pela qual outros documentos poderão ser solicitados para fins de continuidade e concretização da arrematação.

**5.12.** A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

**5.13.** O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por depósito ou TED — Transferência Eletrônica Disponível, na conta bancária a ser indicada pelo VENDEDOR em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no item 6.1.

---

## **6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**6.1.** Desde que o arrematante seja aprovado pelo VENDEDOR, o pagamento deverá ocorrer somente: **À VISTA.**

**6.2.** O pagamento deverá ocorrer dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contadas da data da aprovação da venda pelo VENDEDOR.

## **7. COMISSÃO DE LEILOEIRO**

**7.1.** O arrematante, além do valor do arremate a ser pago conforme item acima, pagará também a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor final de arremate, a título de comissão ao leiloeiro.

---

## **8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA**

**8.1.** A alienação do imóvel será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

**8.2.** O VENDEDOR deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação em até 30 (trinta) dias contados da data da aprovação da venda, quando não houver pendência de regularização documental que impeça a lavratura da escritura.

**8.3.** A Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será firmada pelo arrematante cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do VENDEDOR.

**8.4.** O VENDEDOR se obriga a fornecer ao arrematante cópia da matrícula do imóvel atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei.

**8.5.** Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do imóvel, inclusive foro e laudêmio, se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá ao VENDEDOR.

---

## **9. ÔNUS, GRAVAMES E SITUAÇÃO REGISTRAL**

Conforme averbações constantes da matrícula nº 45.592, alertam-se os licitantes para a existência das seguintes distribuições de execução registradas:

**AV. 17 (05/05/2025):** Distribuição de execução movida pelo BANCO SAFRA S/A (CNPJ 58.160.789/0001-28) em face de ALEXANDRO DA SILVA SOUZA e COLÉGIO E EDITORA VIVO SMURFS EIRELI — processo nº 1045577-04.2025.8.26.0100 — valor da causa: R\$ 279.259,80.

**AV. 18 (02/06/2025):** Distribuição de execução movida pelo BANCO SAFRA S/A em face de COLÉGIO E EDITORA VIVO SMURFS EIRELI, COLÉGIO VIVO SANTA TEREZINHA LTDA, COLÉGIO VIVO PIRACICABA LTDA e ALEXANDRO DA SILVA SOUZA — processo nº 1045586-63.2025.8.26.0100 — valor da causa: R\$ 189.627,91.

---

## **10. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO**

**10.1.** Em caso de inadimplemento do valor de arrematação por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada multa no valor equivalente a 4% (quatro por cento) sobre o valor da arrematação para pagamento de despesas administrativas, podendo ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

---

## **11. EVICÇÃO DE DIREITOS**

**11.1.** O VENDEDOR responderá pela evicção de direitos no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do VENDEDOR, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial — TR.

---

## **12. CONDICIONAMENTO AO ACEITE DO COMITENTE**

**12.1.** A arrematação do imóvel estará sujeita ao aceite expresso do COMITENTE (COOPERATIVA SICOOB UNIMAIAS METROPOLITANA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO), condição resolutiva da qual não poderá o arrematante se eximir.

**12.2.** O comitente reserva-se o direito de, no prazo de 30(trinta) dias úteis contados da data do leilão, aceitar ou recusar a proposta de arrematação, sem que da recusa decorra qualquer obrigação de indenização ao licitante, salvo a devolução imediata e integral dos valores pagos a título de sinal ou comissão.

**12.3.** O leilão poderá ser suspenso, adiado ou cancelado pelo comitente a qualquer tempo, inclusive após a realização, se verificada qualquer circunstância que, a critério exclusivo do comitente ou por determinação legal ou judicial, torne inconveniente ou inviável a alienação.

---

## **13. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**13.1.** A posse do imóvel será transmitida ao arrematante no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

**13.2.** Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel correrão por conta do arrematante.

**13.3.** O presente leilão é regido pela Lei Federal nº 9.514/1997, pelo Decreto-Lei nº 21.981/1932 (com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/1933) e pelas demais normas aplicáveis ao leilão extrajudicial.

**13.4.** A falta de utilização pelo VENDEDOR de quaisquer direitos ou faculdades que lhes concede a lei e este edital não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

**13.5.** Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. (11) 3331-7679 ou por escrito, via e-mail: [juridico@ktzleiloes.com.br](mailto:juridico@ktzleiloes.com.br).

**13.6.** Para todos os fins, o presente edital será publicado 10(dez) dias antes, no site [www.publicijud.com.br](http://www.publicijud.com.br) e no site da [www.ktzleiloes.com.br](http://www.ktzleiloes.com.br)

**13.7.** Fica eleito o foro da Comarca de Piracicaba/SP para dirimir quaisquer questões oriundas do presente leilão, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**13.8.** As condições de participação, habilitação e leilão on-line estarão disponíveis para a impressão no site da leiloeira [www.ktzleiloes.com.br](http://www.ktzleiloes.com.br)

---

**São Paulo, 11 de junho de 2026.**

---

**LEILOEIRO OFICIAL**

Nome: VIVIAN THOMAZ KATZENELSON

JUCESP nº 1209

---

**COOPERATIVA SICOOB UNIMAIS METROPOLITANA**

COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO

CNPJ nº 00.259.231/0001-14

COMITENTE