

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ADAMANTINA/SP

EDITAL de 1ª e 2ª PRAÇA de BEM IMÓVEL e para intimação dos executados, SERDAN & CIA LTDA e outros, da exequente COOPERATIVA DE CRÉDITO NOSSO – SICOOB NOSSO e demais interessados, expedido nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL proposta por COOPERATIVA DE CRÉDITO NOSSO – SICOOB NOSSO - Proc. nº **1003238-24.2024.8.26.0081** (1253/2024).

Dr. CARLOS GUSTAVO URQUIZA SCARAZZATO, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Adamantina, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro no artigo 882 e 887 do CPC e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009 do TJSP, através do portal de Leilões Eletrônicos, www.jrfileiloes.com.br, sob o comando do Leiloeiro Oficial Sr. José Ricardo Ferreira, JUCESP nº 800, levará a público pregão de venda e arrematação em **1ª Praça início dia 02/10/2026 às 14h00; término dia 05/10/2026 às 14h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado a **2ª Praça início dia 05/10/2026 às 14h00; termino dia 28/10/2026 às 14h00** (art. 12, Prov 1625/09) caso não haja licitantes na 1ª Praça, seguirá à 2ª Praça não sendo aceito lance inferior a 60% do valor de avaliação (Arts. 891 e 899, CPC e art. 13 do Prov. 1625/09), conforme condições de venda constantes do presente edital.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 1) 20% (VINTE POR CENTO) DA NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL MATRICULADO SOB N. 34.508 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TUPÃ/SP – PERTENCENTE AO CODEVEDOR SR. ABILIO SERDAN VIEIRA: “UM IMÓVEL RURAL, COM A ÁREA DE 7,14 ALQUEIRES, CONTENDO SEIS MIL PÉS DE CAFÉ, SITUADO NA FAZENDA GOATAPORANGA, BAIRRO PILAR, DISTRITO DE ANÁPOLIS, MUNICÍPIO DE IACRI, DESTA COMARCA DE TUPÃ, NA PARTE EM QUE CONFRONTA DE UM LADO COM O CONDÔMINO LUIZ SERDAN PUCCI, DE OUTRO COM O CONDÔMINO ANTENOR SERDAN PUCCI, NAS CABECEIRAS COM A SOCIEDADE GAÚCHA INDUSTRIAL E NOS FUNDOS, COM O Córrego Pilar, CADASTRA DO NO INCRA SOB Nº. 621.072.000.264-3, COM OS SEGUINTE DADOS: ÁREA TOTAL: 17,2; MÓD. RURAL: 18,9; Nº. MÓD. RURAIS: 0,90; MÓD. FISCAL: 16; Nº. DE MÓD. FISCAIS: 1,07; FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO: 2,0.” – **AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL EM R\$ 1.100.000,00 (UM MILHÃO E CEM MIL REAIS)**, que será atualizada desde 09.05.2025, até a data da alienação judicial. **VALOR ATUALIZADO R\$ 1.136.469,26 (UM MILHÃO CENTO E TRINTA E SEIS MIL QUATROCENTOS E SESENTA E NOVE REAIS E VINTE SEIS CENTAVOS)** **VALOR DOS 20% (VINTE POR CENTO) DA NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL R\$ 227.293,85 (DUZENTOS E VINTE E SETE MIL DUZENTOS E NOVENTA E TRES REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS)** **DEPOSITÁRIO:** ABILIO SERDAN VIEIRA, CPF nº 063.006.638-84. **ÔNUS: 1) R.02/M.34.508 – TRATA-SE PARA CONSTAR QUE ANTONIO SERDAN VIEIRA E ANTONIA VIEIRA SERDAN COM RESERVA DE USUFRUTO VITALÍCIO DOARAM O IMÓVEL A JOÃO SERDAN VIEIRA**, inscrito no CPF sob nº 015.333.738-92, ABILIO SERDAN VIEIRA, inscrito no CPF sob nº 063.006.638-84 casado com MIRIAN FAVARO SERDAN, inscrita no CPF sob nº 063.006.638-84, ZORAIDE SERDAN VIEIRA GARBIN, inscrita no CPF sob nº 251.217.088-82, casada com JOSÉ LUIS GARBIN, CPF nº 017.677.678-89 e

JEREMIAS SERDAN VIEIRA, inscrito no CPF sob nº 113.828.028-38 E OS HERDEIROS NETOS MARILENE SERDAN SALVADOR, portadora do RG nº30.594.054-5 e AGUINALDO SALVADOR, portador do RG nº 28.825.475-2, A PRESENTE DOAÇÃO FOI NA PROPORÇÃO DE 4/5 AOS HERDEIROS FILHOS E 1/5 AOS HERDEIROS NETOS. **2) AV.5/M.34.508** – TRATA-SE DE AVERBAÇÃO PARA CONSTAR A AÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL SOB Nº 1003231-32.2024.8.26.0081. **3) AV.6/M.34.508** – TRATA-SE DE AVERBAÇÃO PARA CONSTAR A AÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL SOB Nº 1003238-24.2024.8.26.0081. **4) AV.7/M.34.508** – TRATA-SE DE AVERBAÇÃO PARA CONSTAR A AÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL SOB Nº 1003234-84.2024.8.26.0081. **5) AV.8/M.34.508** – TRATA-SE DE AVERBAÇÃO PARA CONSTAR A INDISPONIBILIDADE DOS BENS DE ABILIO SERDAN VIEIRA.

INTIMAÇÕES: Fica(m) desde já devidamente intimado(s) o(s) Devedor(es) e todos os terceiros interessados, sendo: **SERDAN & CIA LTDA**, CNPJ 21.744.662/0001-46, **MIRIAN FAVARO SERDAN**, CPF 131.000.958-98, **ABILIO SERDAN VIEIRA**, CPF 063.006.638-84, **ALAN FAVARO SERDAN**, CPF 370.392.138-256, **DANIELE OLIVEIRA MOTA SERDAN**, CPF 366.405.548-95, **LUAN FAVARO SERDAN**, CPF 434.697.388-40, **ANTONIA VIEIRA**, CPF 204.613.08-05, **JOÃO SERDAN VIEIRA**, CPF 015.333.738-92, **ZORAIDE SERDAN VIEIRA GARBIN**, CPF ° 251.217.088-82, **JOSÉ LUIS GARBIN**, CPF nº 017.677.678-89, **JEREMIAS SERDAN VIEIRA**, CPF 113.828.028-38, **MARILENE SERDAN SALVADOR**, portadora do RG 30.594.054-5, **AGUINALDO SALVADOR**, portador do RG nº 28.825.475-2, **1003231-32.2024.8.26.0081**, **1003238-24.2024.8.26.0081**, **1003234-84.2024.8.26.0081**.

CONDIÇÕES DE VENDA: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no dia acima indicado (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009, adaptado ao art. 31 do mesmo provimento); b) não havendo lance superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) sobrevivendo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no portal de Leilões Eletrônicos, www.jrfleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) a comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n.1625/2009); h) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão do Leiloeiro Oficial será depositada, no dia útil seguinte à arrematação, nos autos através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro Oficial. i) Fica claro,

ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 e 877 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do Leiloeiro Oficial, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado; j) o auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. CSM n. 1625/2009); k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro Oficial comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. CSM n. 1625/2009); l) correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Prov. CSM n. 1625/2009); m) o exequente se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 890 e 892, parágrafo único, do CPC); n) Fica decidido que o(a,s) arrematante(s) arcará(ão) com eventual(is) débito(s) pendente(s) que recair(em) sobre o(s) bem(ns), exceto o(s) decorrente(s) de débito(s) fiscal(s) e tributário(s), conforme art. 130, § único, CTN; o) o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do Leiloeiro Oficial (art. 23 da LEF); p) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “*ad corpus*” art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente; q) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is); r) em qualquer caso que haja desistência da arrematação, salvo se o interessado Arrematante comprovar responsabilidade do Leiloeiro Oficial, não haverá devolução da comissão paga pelo arrematante, diante do efetivo cumprimento das atribuições do Leiloeiro Oficial. **LEILOEIRO:** O leilão será realizado pelo leiloeiro, José Ricardo Ferreira, JUCESP nº 800. **PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO** - O preço do bem arrematado e a Comissão do Leiloeiro Oficial deverão ser depositados através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil ou Caixa Econômica Federal, emitidas pelo Leiloeiro Oficial e encaminhadas ao Arrematante para serem recolhidas no prazo de 24 horas da realização da hasta (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e art. 1º Prov. n. CSM n. 2152/2014). Após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para efetuar os depósitos. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A arrematação será feita mediante pagamento imediato do preço pelo arrematante conforme

condições de pagamento acima indicadas. **PARCELAMENTO DO VALOR DA ARREMATACÃO:** O valor da arrematação não incluído o valor dos honorários do Leiloeiro Oficial poderá ser parcelados nos termos do artigo Art. 895 do Código de Processo Civil que assim prevê: 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. § 1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. § 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 (VETADO). § 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 arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. § 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão. § 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. § 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. § 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. Todavia, a comissão do Leiloeiro Oficial deverá ser depositada, integralmente nos autos, no prazo de 24 horas através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro Oficial. **REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se o Executado, após o encaminhamento do Edital para publicação, ou no curso do Leilão, pagar a dívida antes da adjudicação ou alienação do bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até as datas e horas designadas para o leilão a guia comprobatória, do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Oficial, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento de Leilão, de 3% (três por cento) sobre o valor atribuído ao bem(ns) na reavaliação. Da mesma forma, se a remição/pagamento ou parcelamento do débito, no curso do leilão judicial eletrônico, pagar o(a) Devedor(a), ao Leiloeiro Oficial, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento de Leilão, 3% (três por cento) sobre o valor do bem atualizado. **ACORDO:** A partir do encaminhamento do Edital para publicação, se as partes entabularem acordo judicial, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro Oficial, de 3% sobre o valor do bem atualizado, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da Execução, este percentual será devido pelo credor Exequente. **ADJUDICAÇÃO:** hipótese na qual a comissão do Leiloeiro Oficial será de 3% (três por cento) sobre o valor de adjudicação, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento, acrescido das despesas com a publicação deste edital, a ser pago por aquele que adjudicar. **EMBARGOS DE**

TERCEIROS: Caso haja, no curso de leilão, interposição de Embargos de Terceiros que, se julgados procedentes venham a cancelar a hasta pública, pagará o Exequente ao Leiloeiro Oficial, a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 3% (três por cento) sobre o valor do bem levado a leilão considerando que, foi o Exequente que deu causa à constrição, já que os atos executivos correm por conta e risco do credor, que deve ser cauteloso, evitando-se o envolvimento de terceiros na relação processual executiva. Por outro lado, sendo os embargos de terceiros julgados improcedentes, pagará o Executado ao Leiloeiro Oficial, a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão.

NOS LOTES QUE PORVENTURA CONSTAR DETERMINAÇÃO DE RESERVA DE MEAÇÃO DO CÔNJUGE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, a meação do cônjuge, que não seja co-executado, recairá sobre o produto da alienação, havendo preservação de seu direito, mantido o depósito em seu favor da parte correspondente, nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil.

OUTRAS DISPOSIÇÕES: Qualquer que seja o(a) Arrematante, fica estipulado que, em caso de desistência da arrematação em virtude do oferecimento de embargos à arrematação ou sob qualquer argumento que não implique responsabilidade do Leiloeiro Oficial, não haverá devolução da comissão paga pelo arrematante, diante do efetivo cumprimento das atribuições do Leiloeiro Oficial. Além disso, é de responsabilidade dos interessados, a verificação quanto à existência de eventuais pendências junto aos órgãos públicos encarregados do registro da propriedade dos bens levados à hasta pública. Aos bens imóveis arrematados aplicam-se as regras do parágrafo único, do artigo 130 do Código Tributário Nacional, ou seja, a sub-rogação dos créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuição de melhoria ocorre sobre o respectivo preço. O arrematante deverá, no ato de retirada da carta de arrematação junto ao Cartório Cível, apresentar comprovante de quitação do imposto de transmissão do bem alienado, conforme previsão do artigo 901. Eventuais credores preferenciais dos executados ficam, desde já, intimados da data e horário dos leilões e do prazo de se habilitarem em seus respectivos créditos, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data da publicação deste edital. Nos casos de não localização dos executados e co-executados pelo Oficial de Justiça Avaliador, ficam os mesmos INTIMADOS das designações supra pelo presente edital, nos termos do artigo 889, inciso I do Código de Processo Civil.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante este Juízo ou pelos telefones (18) 3351-2317 (18) 99656-3634 (VIVO) ou (11) 9-9455-4466 (TIM) e e-mail: contato@jrfileiloes.com.br.

Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Ficam os executados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei integralmente no endereço eletrônico www.jrfileiloes.com.br conforme Art.887 § 2º e § 6º do CPC. Adamantina/SP, 08 de abril de 2026. Eu, (a), Escrevente, digitei. Eu, (a)Escrivão, subscrevi. (a).

CARLOS GUSTAVO URQUIZA SCARAZZATO
JUIZ DE DIREITO