

EDITAL DE LEILÃO – LEILOEIRO OFICIAL: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP nº 844.

1-) COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO DE LIVRE ADMISSÃO DA ALTA NOROESTE DE SÃO PAULO - SICRED ALTA NOROESTE SP, estabelecida na rua Rui Barbosa, nº 35, Centro, na cidade de Birigui/SP; CNPJ/MF sob nº 04.484.490/0001-08.

LOTE 01: MATRÍCULA Nº 5.958 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANDRADINA – SP: IMÓVEL: Casa em alvenaria, coberta de telhas, em bom estado de conservação, medindo 141,37m² de área construída e seu respectivo terreno (parte do lote 02, quadra 07 – com 300m²), situada na Rua Dr. Alberto Coutinho de Souza, nº 1.090, Bairro Piscina em Andradina-SP, contendo toda a infraestrutura urbana, imóvel melhor descrito e caracterizado na Matrícula acima. Cadastro Municipal nº 11.0070.4030.000. **Imóvel Ocupado.**

VALOR DO LANCE INICIAL: R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), condicionados à apreciação e aprovação da comitente.

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 7.910 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BILAC – SP: IMÓVEL: Imóvel rural, contendo casa em alvenaria, sem averbação em matrícula e com área estimada de 100,00m², além de pavimentação, ajardinamento, cercamento do terreno, com área de 4,84 hectares, ou seja, 2,00 alqueires paulista de terras, com frente para a Rodovia SP-463, s/nº, no lugar atualmente denominado “ESTÂNCIA NOSSA SENHORA APARECIDA” (antiga Estância Gracindo), situada na Fazenda Baguassu, Córrego do Feijão, na cidade de Bilac-SP. **Consta no AV.06 desta matrícula** que o imóvel está cadastrado no INCRA sob nº 950.084.194.581-1, área total de 4,8000 has, módulo rural 0,0000 has, nº módulo fiscal 30,0000 has, nº módulo fiscais 0,1600 has, FMP 2,000 has, e, cadastrado na receita federal sob nº 7.255.980-2, imóvel melhor descrito e caracterizado na Matrícula acima. **Imóvel Ocupado.**

VALOR DO LANCE INICIAL: R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), condicionados à apreciação e aprovação da comitente.

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 830 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BIRIGUI – SP: IMÓVEL: Imóvel Rural, com área de 13,31 has ou sejam 5,1/2 alqueires de terras, situado na rua Ambrósio Frigério, s/nº, no lugar denominado Chácara Santo Antônio na fazenda Baixotes, contendo uma casa de tijolos e outras pequenas benfeitorias. Cadastro no INCRA nº 41.27.004.50269. **Consta no AV.9 desta matrícula** que o imóvel está cadastrado junto a Secretaria da Receita Federal – NIRF – sob nº 0.234.804-7, imóvel melhor descrito e caracterizado na Matrícula acima. **Imóvel Ocupado.**

VALOR DO LANCE INICIAL: R\$ 1.150.000,00 (um milhão cento e cinquenta mil reais), condicionados à apreciação e aprovação da comitente.

LOTE 04: MATRÍCULA Nº 11.169 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANDRADINA – SP: IMÓVEL: Um terreno urbano, constituído por partes dos lotes nºs 08 e 10 da quadra “EA”, medindo 10,00m, de frente e fundos por 20,00m, de ambos lados, totalizando 200,00m², confrontando com a Rua Paulo Marim (antiga Rua Acre) esquina com a Rua Tiradentes, lado ímpar, sem benfeitorias, dividindo do outro lado com os lotes 08 e 10 e fundos com parte do lote nº 08. Cadastro Municipal nº 01.5550.2080.000. **Imóvel Ocupado.**

VALOR DO LANCE INICIAL: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), condicionados à apreciação e aprovação da comitente.

2-) DO LEILÃO: O Leilão é regido pelo Decreto 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto 22.427/33, bem como por este Edital e será realizado, presencialmente e na modalidade “online”, mediante o recebimento de lances através do site www.megaleiloes.com.br, pelo Leiloeiro Oficial Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP nº 844. Todas as pessoas maiores de 18 anos e capazes, nos termos da legislação vigente, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Para a participação na modalidade “online”, o interessado deverá cadastrar-se e habilitar-se previamente no site www.megaleiloes.com.br. Para a participação na forma “presencial”, o interessado deverá portar os seguintes documentos obrigatórios: PESSOA FÍSICA: RG e CPF próprio e do cônjuge, Certidão de Nascimento e/ou Casamento, 2 cheques e Procuração Pública, no caso de arrematação em nome de terceiros. PESSOA JURÍDICA: Contrato Social ou Estatuto Social, cartão CNPJ, RG e CPF dos administradores, 2 cheques e Procuração Pública, no caso de o Comprador não ser o representante legal.

3-) DOS IMÓVEIS: Os imóveis serão vendidos em caráter “AD-CORPUS” sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar os imóveis previamente. Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados de quaisquer dívidas ou ônus reais, exceto aqueles referidos na descrição de cada imóvel. No caso de os imóveis virem a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da transferência da posse ao Comprador, os resultados das demandas ou baixas serão suportados pela Vendedora. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram,

Comentado [MRP1]: Esse é o valor mínimo aceito, sendo assim o valor de lance inicial não teria que ser menor?

não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação dos imóveis e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação dos imóveis, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. A Vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Comprador. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação ou condomínio, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo arrematante. Ocorrendo o exercício da preferência pelo detentor do referido direito, os cheques entregues pelo arrematante à Vendedora e ao Leiloeiro serão restituídos.

4-) DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O valor informado como "Lance Inicial" não significa o preço mínimo para a venda em leilão e sim o valor para abertura de pregão. Desta forma, no decorrer do pregão o valor do lance inicial poderá ser alterado, para mais ou para menos, a critério do Leiloeiro ou da Vendedora. Os lances vencedores dos imóveis, independente do valor, serão recebidos na forma CONDICIONAL e serão submetidos à posterior análise e homologação da Vendedora, no prazo de 3 (três) dias úteis. Os proponentes, ao aceitarem participar do leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à aprovação da Vendedora, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo. Fica reservado à Vendedora o direito de não homologar as vendas e não liberar os imóveis pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza. Aprovado o lance pela Vendedora dentro desse prazo, o Comprador estará obrigado ao pagamento do preço do sinal ou do total do bem arrematado (conforme condição de pagamento) e ao pagamento total da comissão do Leiloeiro de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 24h. Caso haja direito de preferência a ser respeitado, este prazo iniciará após o decurso do prazo legal de 30 (trinta) dias após a notificação do detentor do referido direito ou após a desistência expressa do mesmo, o que ocorrer primeiro. Independente da forma de arrematação, todos os compradores, após o leilão, estão obrigados à assinatura da Ata-Recibo que será emitida mesmo no caso de venda condicional. Caso a Vendedora não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente.

5-) DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL: Nas vendas à vista e após a quitação total do valor nas vendas parceladas, a Escritura Pública de Venda e Compra será formalizada no Tabelião indicado pela Vendedora. Lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar à Vendedora, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Nas vendas a prazo diretamente com o Sicredi, será celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra ou Contrato de Financiamento Imobiliário, que será assinado em até 30 dias após o pagamento do sinal, em local indicado pela Vendedora e deverá ser registrado na matrícula do imóvel pelo Comprador. Em ambos os casos, a garantia será a Alienação Fiduciária do imóvel ou qualquer outra que a Cooperativa de Crédito Sicredi exigir, podendo, inclusive, instituir cláusula resolutiva no contrato a ser firmado. O Comprador deverá comprovar à Vendedora a efetivação do registro no Ofício de Imóveis competente, no prazo de 60 dias após a assinatura do referido contrato, através da apresentação da certidão atualizada da matrícula. Após a conclusão do pagamento total do valor, a Escritura Pública de Venda e Compra será encaminhada ao tabelião indicado pela Vendedora. A Vendedora disponibilizará diretamente ao Comprador, sem intermédio do Leiloeiro, todos os documentos necessários à Escrituração e à liberação do crédito pelas Instituições Financeiras (nas hipóteses de Financiamento Imobiliário concedido por terceiros), especialmente as negativas exigidas pelo Tabelião, como por exemplo, a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

6-) DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: Eventuais encargos e tributos perante os órgãos competentes, bem como todas as demais despesas referentes ao imóvel serão assumidos pela Vendedora até a data do leilão, salvo os imóveis com direito de preferência, cuja responsabilidade do Vendedor sobre o imóvel, bem como os frutos obtidos pela locação, será até a data do pagamento do total ou do sinal, após o decurso do prazo legal. Correrão por conta do arrematante todas as despesas e providências relativas à aquisição do imóvel no leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: registro do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra ou do Contrato de Financiamento Imobiliário com Garantia – emitido pela Vendedora ou por Instituição Financeira – no Registro de Imóveis competente (vendas através de parcelamento ou financiamento imobiliário); registro da Escritura Pública de Venda e Compra – emitida por Tabelionato de Notas de conveniência da Vendedora – no Registro de Imóveis competente (vendas à vista); imposto de transmissão; foro;

laudêmio; taxas; alvarás; certidões; emolumentos; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; legislação ambiental e etc., bem como, providenciar no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do registro do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, do Contrato de Financiamento Imobiliário com Garantia ou da Escritura Pública de Venda e Compra, a alteração/atualização cadastral do nome do proprietário no IPTU e demais tributos que lhe recair, de forma a transferir o tributo para seu nome junto ao órgão responsável.

7-) DA TRANSMISSÃO DA POSSE: Nas vendas à vista, a posse do bem será transferida ao arrematante em até 72 horas úteis após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance, enquanto nas vendas parceladas ou financiadas, a posse dos imóveis será transmitida no ato da assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra ou do Financiamento Imobiliário, em até 60 dias após a data do leilão. Em ambas as condições de pagamento deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel. Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance (vendas à vista), ou do sinal (vendas a prazo), caberá exclusivamente ao comprador todas as providências e despesas necessárias relacionadas à desocupação dos imóveis.

8-) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: 1 - À vista: Para os imóveis arrematados por qualquer valor, com pagamento no ato da arrematação, será concedido desconto de 5%. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante. 2 - Parcelado em até 24 parcelas mensais, sem acréscimos. Sinal mínimo de 30%, mais comissão de 5% sobre o valor do arremate ao Leiloeiro no ato do leilão e o saldo restante em até 24 parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos. A opção de pagamento parcelado é exclusiva aos associados da Cooperativa vendedora do imóvel arrematado, mediante aprovação de crédito, devendo o interessado apresentar ao Leiloeiro comprovação de sua associação e a carta de crédito aprovada até a data do leilão. 3 - Financiado. Sinal mínimo de 30%, mais comissão de 5% sobre o valor do arremate ao Leiloeiro no ato do leilão e o saldo restante a ser financiado pela Cooperativa de Crédito Sicredi ou outra Instituição Financeira de escolha do interessado, devendo ser apresentada ao Leiloeiro a carta de crédito aprovada até a data do leilão. Caberá exclusivamente ao interessado verificar previamente as condições e formato de garantia do parcelamento/financiamento, inclusive com relação ao percentual máximo de crédito concedido, os quais ficam inteiramente a critério da Cooperativa de Crédito Sicredi ou da Instituição Financeira escolhida, devendo ser considerado, pelo Comprador, a necessidade de aumento do sinal mínimo estipulado - frente ao limite concedido pela Cooperativa de Crédito Sicredi ou Instituição Financeira de sua conveniência. O Comprador deverá verificar antes do leilão a possibilidade de atender todas as exigências da Cooperativa ou da Instituição Financeira, inclusive a permissão de acesso ao imóvel - a ser concedida pelo ocupante/locatário - para realização de vistoria para liberação do crédito, quando for o caso. O atendimento das condições exigidas pela Cooperativa de Crédito Sicredi ou Instituição Financeira (exceto quanto à documentação da Vendedora) é de responsabilidade exclusiva do Comprador, sendo que eventuais dificuldades não poderão ser utilizadas como justificativa para descumprimento dos prazos e condições previstas neste Edital. Ainda que haja negativa da liberação de crédito pela Cooperativa de Crédito Sicredi ou Instituição Financeira após o leilão, o comprador não se desobrigará dos compromissos assumidos para pagamento do valor do arremate e da comissão do Leiloeiro. O Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra ou o Contrato de Financiamento Imobiliário deverão ser assinados no prazo máximo de 60 dias após o leilão. Em qualquer condição, o pagamento do sinal ou da totalidade do preço deverá ser feito exclusivamente por meio de cheque de emissão do Comprador. O vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 30 (trinta) dias após a efetivação da venda, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão de posse e assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. É vedada a alienação com opção para pagamento a prazo, em qualquer modalidade, para compradores com restrições cadastrais ou em mora perante a Vendedora ou, ainda, se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como, Serasa, SPC e outros. Os interessados na aquisição de imóveis através deste leilão desde já concordam com as consultas nos órgãos de proteção creditícia. Constatando-se qualquer uma das situações durante a realização do evento, o imóvel será reconduzido a pregão, a critério exclusivo da Vendedora. Caso a constatação ocorra após o encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito a critério da Vendedora. O não cumprimento do pagamento do sinal ou do total à vista nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do arrematante, nos termos do Art. 418 do Código Civil, podendo o Leiloeiro reter o sinal dado ou cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório, o que se efetivará com o uso do cheque caução ou através de boleto bancário, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pela Vendedora. No caso de pagamento parcelado e após a compensação do sinal, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer outra parcela do preço, independentemente das medidas que possam ser adotadas no sentido da rescisão contratual, sobrevirá o acréscimo imediato de atualização monetária pelo índice IGP-M, ou outro que o substitua, juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano) e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida. A qualquer modo, o não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará à Vendedora notificar o Comprador, judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da parcela vencida, com os acréscimos acima. Vencido tal prazo, sem a purgação da mora, poderá a Vendedora, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio resolvido de pleno direito, retendo 50% (cinquenta por cento) de todas as quantias

já pagas pelo Comprador, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pela Vendedora. Neste caso, o Comprador deverá desocupar o imóvel no prazo máximo de 30 dias.

09-) DIA E HORÁRIO DO LEILÃO: O Leilão será realizado na forma híbrida PRESENCIAL e ELETRÔNICA (ONLINE) com término no dia **05 de fevereiro de 2.018** às 14:00hs.

10-) DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet através do Portal www.megaleiloes.com.br. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br e deverão ser aceitas pelo interessado em participar do leilão. Maiores informações: (11) 3149-4600. Sem mais.**