

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

**1-) COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DOS ASSOCIADOS DA REGIÃO DA ALTA PAULISTA - SICRED NOVA ALTA PAULISTA SP**, estabelecida na Rua Edson Silveira Campos, nº 1122, na cidade de Dracena/SP; CNPJ/MF sob nº 11.094.093/0001-87; **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DOS ASSOCIADOS DA REGIÃO CENTRO OESTE PAULISTA - SICRED CENTRO OESTE SP**, estabelecida na Avenida Rio Branco, nº 1153, Bairro Alto Cafezal, na cidade de Marília/SP, CNPJ/MF sob nº 04.463.602/0001-36.

**LOTE ÚNICO - MATRÍCULA Nº 51.224 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU – SP: IMÓVEL: O LOTE DE TERRENO**, com 1.000m<sup>2</sup> sem benfeitorias, sob nº 102, do Módulo 06, do loteamento denominado “Conjunto Urbanístico Residencial Vale do Igapó”, situado na Alameda Gaivotas, medindo 25,00 metros de frente, por 40,00 metros de cada lado, distante 31,95 metros da esquina da Alameda dos Flamingos. Sem benfeitorias, em rua sem pavimento asfáltico e demais benfeitorias de saneamento e drenagem. Distante das ruas com pavimento asfáltico. Imóvel melhor descrito e caracterizado na matrícula acima. **CADASTRO MUNICIPAL:** 3.1171.102. **Imóvel Desocupado.**

**VALOR DO LANCE INICIAL:** R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais), **CONDICIONADOS À APRECIÇÃO 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](http://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](http://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, 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, reter 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 26 de abril 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](http://www.megaleiloes.com.br). **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br) e deverão ser aceitas pelo interessado em participar do leilão. Maiores informações: (11) 3149-4600. Sem mais.**