

## EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO EXTRAJUDICIAL

COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA ALTA NOROESTE DE SÃO PAULO – SICREDI ALTA NOROESTE, inscrita no CNPJ – 04.484.490/0001-08 com sede na Rua Saudade, nº 100/104, Centro, Birigui/SP, 16.200-005, **VENDERÁ** nos termos do artigo 27 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997 e regulamentação complementar do Sistema de Financiamento Imobiliário, que institui alienação fiduciária de bem imóvel, com as alterações introduzidas pela Medida Provisória nº 2.223, de 04.09.01, em 1º Público Leilão Extrajudicial, no dia 12/08/2025, às 10 horas, on-line/presencial no auditório do Leiloeiro Oficial **CASSIO RENATO DIAS ALBINO JUCESP SOB Nº 745** estabelecido na Rua Francisco Curti, 44 – Distrito Industrial – São José do Rio Preto – SP, pelo maior lance (§ 1º do Art. 27), o imóvel objeto de Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária a seguir descrita:

**MATRÍCULA: 9.034. IMÓVEL: UM IMÓVEL URBANO POR EXPANSÃO DA ZONA, DE FORMATO IRREGULAR, COM A ÁREA SUPERFICIAL DE 2.444,30 M2 DOIS MIL QUATROCENTOS E QUARENTA E QUATRO METROS E TRINTA DECIMETROS QUADRADOS, CORRESPONDENTE AO LOTE N 08 OITO DA QUADRA J, DO LOTEAMENTO DENOMINADO CHACARAS DE LAZER MIRANTE DO TIETE, SITUADO COM FRENTE PARA A RUA LAMBARI, LADO IMPAR DESTA E DISTANTE 93,00M NOVENTA E TRÊS METROS DA AVENIDA AQUARIO, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE BURITAMA, COMPREENDIDO DENTRO DAS SENUINTES MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: PELA FRENTE MEDE 41,65M QUARENTA E UM METROS E SESSENTA E CINCO CENTÍMETROS, SENDO 5,00M CINCO METROS EM LINHA RETA, DAI SEGUE EM CURVA POR UMA DISTÂNCIA DE 36,65M TRINTA E SEIS METROS E SESSENTA E CINCO CENTÍMETROS DIVIDINDO COM A MENCIONADA RUA LAMBARI; DAI SEGUE AINDA EM LINHA RETA POR UMA DISTÂNCIA DE 14,00M QUATORZE METROS, DIVIDINDO COM O LOTE N 01, DA QUADRA I; PELO LADO DIREITO DE QUEM DA FRENTE OLHA PARA O IMÓVEL MEDE 67,35M SESSENTA E SETE METROS E TRINTA E CINCO CENTÍMETROS E DIVIDE COM ALFREDO DUARTE E ESPOLIO DE JOSE FERREIRA DUARTE; PELO LADO ESQUERDO MEDE 60,00M SESSENTA METROS E DIVIDE COM O LOTE N 07; E FINALMENTE PELOS FUNDOS MEDE 38,00M TRINTA E OITO METROS E DIVIDE COM O LOTE N 01, AMBOS DA QUADRA J, CONTENDO COMO BENFEITORIA, UMA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR CONSTRUÍDA DE TIJOLOS E COBERTA COM TELHAS DE CERAMICA DO TIPO ROMANA, FERRAMENTARIA E DESPEJO, CONSTRUIDOS DE TIJOLOS E COBERTOS COM TELHAS FIBROCIMENTO E BARRAÇÃO CONSTRUIDO POR PILARES DE ALVENARIA COBERTO COM TELHAS FIBROCIMENTO TODOS SOBRE ESTRUTURA DE MADEIRA, TOTALIZANDO 369,24M² (TREZENTOS E SESSENTA E NOVE METROS E VINTE E QUATRO CENTÍMETROS QUADRADOS) DE ÁREA CONSTRUÍDA, IDENTIFICADO PELO Nº 290 DO EMPLACAMENTO MUNICIPAL, FAZENDO FRENTE PARA A RUA LAMBARI, NO LOTEAMENTO DENOMINADO CHACARAS DE LAZER MIRANTE DO TIETE, NESTA CIDADE, CONFORME AVERBAÇÃO Nº 24/M.9.034, DE 28.12.2021. CADASTRADO SOB N 890730 31 0056 01, JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITAMA**

Lance mínimo para o 1º Leilão: R\$ 880.000,00 (Oitocentos e oitenta mil reais);

Lance mínimo para o 2º Leilão: R\$ 440.000,00 (Quatrocentos e quarenta mil reais).

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, o bem será vendido em **2º Público Leilão Extrajudicial, no dia 18/08/2025, às 10:00 horas**, no mesmo local, pelo maior lance ofertado (§ 2º do Art. 27), desde que igual ou superior ao valor da dívida conforme descrito acima. O pagamento, em qualquer dos leilões, será à vista, no valor integral do lance vencedor. No ato do Leilão, o arrematante pagará, a título de comissão, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

Este imóvel é objeto de Garantia de financiamento com Alienação Fiduciária.

Correrão por conta do comprador todas as despesas relativas à aquisição do imóvel no leilão, como: pagamento de 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro sobre o valor de arrematação e no ato da arrematação, Escritura Pública, Imposto de Transmissão, Foro, débitos de luz e água, débitos de IPTU, ainda que em cobrança judicial, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações, etc. Responsabiliza-se o comprador a confecção da escritura em até 90 (noventa) dias.

O imóvel objeto do leilão será alienado em caráter “Ad Corpus” e no estado em que se encontra, inclusive no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não podendo o comprador alegar desconhecimento de suas condições, características e estado de conservação, devendo o comprador examinar o imóvel antes do leilão, nas hipóteses em que esta verificação for possível, e cientificar-se de todas as circunstâncias que o envolve. Na hipótese do imóvel arrematado estar ocupado ou locado, o comprador assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas. **Eventuais débitos existentes a título de condomínio, água, esgoto, luz, IPTU e de demais encargos incidentes sobre o imóvel, inclusive são de responsabilidade do Arrematante.**

A vendedora não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam existir, seja por divergência de áreas, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, estado de conservação, localização, situação fiscal e ocupação do imóvel arrematado.

A vendedora não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicialmente pelo anterior proprietário.

A vendedora não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínios, quando houver, cabendo ao comprador obter informações atinentes, e se necessário for, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias.

A vendedora não responde pelos débitos dos imóveis não apurados junto ao INSS com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, cuja providência e encargos para a regularização serão assumidos integralmente pelo comprador, ficando também a vendedora desobrigada para todos os fins e efeitos de direito, de todos os atos que visam a sua regularização.

Em caso de arrematação, o arrematante exime a vendedora da responsabilidade pela evicção, conforme prevista no artigo 448 do Código Civil, bem como não poderá alegar ignorância de que o imóvel está sendo levado a leilão pelo valor dos débitos no 2º leilão, como previsto pela Lei nº 9.514/97, e não pelos valores de mercado dos bens. A situação do imóvel deverá ser verificada pelo arrematante antes de participar da licitação, estando ciente de que correrá por sua conta e risco, as providências cabíveis para obter a desocupação do mesmo. Eventuais débitos a título de condomínio, água, esgoto e luz, bem como IPTU, bem como demais débitos, deverão ser suportados pelo arrematante, o qual também exime a vendedora de quaisquer responsabilidades por eventuais ações judiciais impetradas pelos proprietários anteriores ou terceiros, com referência aos imóveis e ao procedimento ora realizado, bem como de danos morais, materiais, lucros cessantes, etc. E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar ignorância, foi expedido este edital de responsabilidade do vendedor, o qual será publicado e afixado na forma da lei que institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, retro citada.

Birigui/SP, 06 de agosto de 2025.