EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

ELIDILEI DE OLIVEIRA MARTINS, leiloeiro oficial, inscrito na JUCESP n° 1409, com escritório à Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 - 12º andar - Torre 4 - Itaim Bibi, São Paulo/SP - CEP: 04543-900, autorizado pelo(a) **Credor(a) Fiduciário(a):** Cooperativa de Crédito Poupança e Investimento da Região Centro Oeste Paulista - **SICREDI Centro Oeste Paulista**, CNPJ/MF nº 04.463.602/0001-36, com sede na Av. Rio Branco nº 1.153, Alto Cafezal, Marilia/SP, por Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, emitido em 23/05/2023, na qual figura(m) como **Devedor Principal: ATILIO GONÇALEZ BRABO JUNIOR**, administrador, portador do CPF nº 174.060.758-98, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **RAQUEL GONÇALVES HADDAD BRABO**, empresária, portadora do CPF nº 291.845.628-46, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Jose Medina, nº 214, Parque das Esmeraldas II – CEP: 17516-715 e como **Devedora Fiduciante**: **AUTO POSTO ITAMARATI DE MARÍLIA EIRELI,** empresa inscrita no CNPJ nº 03.222.638/0001-65, com sede na Avenida Pedro de Toledo, nº 1.757, Palmital, Marília/SP – CEP: 17509-022, **promoverá** a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente ***On-line***, do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), nas datas, hora e local infracitados, dentro dos parâmetros e na forma da lei 9.514/97.

1. **Local da realização dos leilões**: Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site **www.tabaleiloes.com.br**.

2. **Descrição do(s) imóvel(is)**:

UM PRÉDIO RESIDENCIAL e se respectivo terreno (L-2 – parte do Lote L), situado no bairro Padre Nóbrega, Marília/SP – CEP 17533-220. **Área(s): 141,48 m2** de área construída (conf. Matrícula) e 5.000,20 m2 de área de terreno. **Matrícula(s) nº: 39.832** do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP. **Inscrição Imobiliária:** 8805501.

OBS: **(i)** Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97; **(ii)** Constam na Matrícula: Av.13 e Av.14 - Ações de Execução iniciadas pelo Banco Safra, sendo as baixas/cancelamentos, de responsabilidade dos arrematantes/compradores.

3. **Datas dos leilões**:
>1º Leilão: 09/11/2026, às 10:00 hs – Lance mínimo: **R$ 1.930.000,00.**
>2º Leilão: 11/11/2026, às 10:00 hs – Lance mínimo: **R$ 1.734.500,10.**

4. **Condição de pagamento**: À vista, (mais a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor final de arremate).

5. **Responsabilidades do Comprador**
(i) Todos os débitos pendentes sobre o imóvel relativos a tributos (IPTU, ITR, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador; **ii)** Por eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás(se houver) que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência **(iii)** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; **(iv)** Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos,

inclusive cartórios de registro de imóveis; **(v)** Quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; **(vi)** Por todas as providências e custos necessários para regularização do imóvel (áreas, denominação de logradouro, numeração e etc.) junto aos órgãos competentes, se for necessário; **(vii)** Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre 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 esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; **(viii)** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; **(ix)** Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos; **(x)** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA; etc.

6. **Condições Gerais e de venda**:

6.1. Os Interessados em participar do leilão, de modo on-line devem se cadastrar no site **www.tabaleiloes.com.br** e se habilitarem para este leilão, com antecedência de até 1 hora em relação as datas dos leilões acima informadas, sendo que, os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecidos.

6.2. O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo 27, devendo apresentar manifestação formal do interesse, junto ao leiloeiro.

6.3. A venda do imóvel será efetuada em caráter "ad corpus", ou seja, no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, inclusive em relação à eventual necessidade de regularização documental e/ou averbação de construção/ampliação, se necessárias, sendo as providências e despesas para tais regularizações, de total responsabilidade do arrematante.

6.4. O arrematante/vencedor é quem pagará a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor final do arremate.

6.5. O arrematante/vencedor do leilão, terá prazo de 24 horas, para efetuar o pagamento da totalidade do preço **e** da comissão do leiloeiro, conforme este edital.

6.6. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante/vencedor, desfar-se-á a venda e poderá ser cobrada multa moratória no valor de até 4% (quatro por cento) do valor da arrematação, para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do nome do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6.7. Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 60 dias, contados da data do leilão, salvo se houver outro alinhamento entre as partes.

6.8. Correrão por conta do arrematante/vencedor, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado para seu nome.

6.9. Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor efetivamente recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas.

6.10. Eventuais avisos/menções de ações judiciais, constantes no site **www.tabaleiloes.com.br**, na divulgação deste leilão, serão incluídos automaticamente ao presente edital.

6.11. As demais condições vão obedecer ao Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427/33, que regulam a atividade de leiloeiros(as).