

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

ELIDILEI DE OLIVEIRA MARTINS, leiloeiro oficial, inscrito na JUCESP nº 1409, com escritório à Rua Líbero Badaró, 377 – Centro, São Paulo/SP, 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 Avenida Rio Branco nº 1153, Centro, Marília/SP, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Crédito com Alienação Fiduciária, emitido em 28/03/2022, na qual figuram como **Devedores Fiduciantes**: **JAIR PEREIRA DE SOUZA**, bancário, portador do RG nº 17.309.859 SSP/SP e do CPF/MF nº 056.422.418-93 e sua esposa **ANA FLAVIA BORDONI DE SOUZA**, professora, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Chácara Santo Antônio, situada na Gleba Palmeiras, município de Dracena/SP - CEP 17.900-000, 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)**:

IMÓVEL RURAL (Chácara), denominado CHÁCARA SANTO ANTONIO - encravado em área maior, situado na Gleba Palmeiras, município de Dracena/SP - CEP: 17.400-000, com os seguintes limites e confrontações: partindo do marco zero, situado na margem direita da estrada Municipal Dracena-Junqueirópolis, distando ao mesmo 4,00m do eixo da referida estrada, seguindo a paralela ao eixo da estrada com extensão de 175,30m, até o marco 1, situado na margem direita da estrada Municipal Dracena-Junqueirópolis, distando o mesmo 3,40m da divisa, daí deflete à direita 37º00' com extensão de 36,00m, até o marco 2, situado na margem direita da estrada Municipal Dracena-Junqueirópolis, distando o mesmo 0,40m para fora da divisa, daí deflete 17º06' com extensão de 182,00m, até o marco 3, situado na margem direita da Estrada Municipal Dracena-Junqueirópolis e na margem esquerda do Córrego Palmeira, distando o mesmo 0,40m para fora da divisa na margem direita da estrada Municipal Dracena-Junqueirópolis e 6,00m da margem esquerda do córrego Palmeiras, daí deflete à direita 85º00' com extensão de 55,00m, até o marco 4, situado 9,00m da margem esquerda do Córrego Palmeira, daí deflete a esquerda 44,00º com extensão de 25,00m, até o marco 5, situado 6,00m na margem esquerda do córrego Palmeiras, daí deflete à direita 70º00' com extensão de 55,00m, até o marco 6, situado 6,40m da margem esquerda do córrego Palmeira, daí deflete a direita 15º00' com extensão de 17,00m, até o marco 7, situado 4,70m da margem esquerda do córrego Palmeira e ,40m para fora da divisa com o Sr. Norberto Plans, daí deflete a direita 51º00' com extensão de 314,00m, até o marco 8, que coincide com o marco 0 e está situado 0,40m para fora da divisa com o Sr. Norberto Plans, fechando uma área total de 41.244,00m² ou **4,1244 ha. Imóvel objeto da Matrícula nº 8.857 do Oficial de Registro de Imóveis de Dracena/SP. Cadastro INCRA: 615.021.012.700-7.**

OBS: i) Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97.

3. **Datas dos leilões**:

>1º Leilão: **06/05/2024, às 10:00 h** - Lance mínimo: **R\$ 680.000,00.**

>2º Leilão: **07/05/2024, às 10:00 h** - Lance mínimo: **R\$ 406.080,00.**

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, 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 da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; **(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; .

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, desfazer-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 nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade de leiloeiros(as).