

EDITAL N. 003/2019

Data: 24/05/2018
Hora: 15 horas. (horário local)
Online: www.leiloespb.com.br

EDITAL DE LEILÃO 04/2019 – LEILOEIRO OFICIAL: Cleber da Silva Melo – JUCEP 07/2013.

- 1) SICOOB, COOP. DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO PAJEÚ, AGRESTE E RECIFE-SICOOB PERNAMBUCO, CNPJ:03.732.359/0001-41 Sede: RUA GOVERNADOR WALFREDO SIQUEIRA, Nº 17, CENTRO-SÃO JOSÉ DO EGITO-PE.**

LOTE 01: 01 Sala comercial de n. **407**, localizada em prédio comercial situado na Rua Estácio Tavares Wanderley, 265, Bairro Estação Velha, Campina Grande/PB. Inscrição municipal: 1.0201.269.04.0163.0037. com área de 29,88 m². **Imóvel desocupado.**

VALOR DO LANCE INICIAL: LOTE 01: R\$ 107.000,00 (Cento e Sete Mil Reais).

LOTE 02: Um imóvel de uma parte de terra em zona agrícola e pastoril, medindo uma área de 40 hectares, com benfeitorias, cadastrada no INCRA sob o n. 224.014.032.476-9 e na Receita Federal sob o n. NIRF-5.179.232-0, localizado no lugar denominado “Sítio Serrinha”, no município de Afogados da Ingazeira, estado de Pernambuco. Encontra-se registrado na matrícula R-2-527, de folhas 85, do livro 2-C do Registro Geral de Imóveis da cidade de Afogados de Ingazeira/PE. **Imóvel: Ocupado.**

VALOR DO LANCE INICIAL: LOTE 02: R\$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais).

- 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, na modalidade “online”, mediante o recebimento de lances através do site www.leiloespb.com.br, pelo Leiloeiro Oficial Cleber da Silva Melo, JUCEP nº 07/2013. 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, o interessado deverá cadastrar-se e habilitar-se previamente no site www.leiloespb.com.br.
- 3) DOS IMÓVEIS:** Os imóveis serão vendidos em caráter “AD-CORPUS” sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas. 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 enfiteutic, 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” significa o preço mínimo para a venda em leilão e o valor para abertura de pregão. 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.

- 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 a EMBRACON, será celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, 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. A garantia será a Alienação Fiduciária do imóvel ou qualquer outra que a Vendedora 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. Nas formas de pagamentos parceladas a escritura dos imóveis será dada pela Vendedora após a quitação da última parcela.
- 8) **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** 1 - À vista: Para os imóveis arrematados por qualquer valor, com

pagamento no ato da arrematação. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante. 2 – Parcelado: sinal de 10% do valor de venda mais 09 parcelas iguais, com a escritura do imóvel após o pagamento da última parcela. 3- Financiamento e/ou carta de crédito contemplada, apenas para imóveis desocupados. Sinal de R\$ 7.000,00 e a comissão de 5% sobre o valor do arremate ao Leiloeiro no ato do leilão e o saldo restante a ser financiado por Instituição Financeira de escolha do interessado e/ou Carta De Crédito Contemplada, devendo ser apresentada ao Leiloeiro a carta de crédito aprovada até a data do leilão. Os imóveis ocupados não serão aceitos financiamento nem carta de crédito contemplada. O atendimento das condições exigidas pela 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 da 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.

- 9) **DIA E HORÁRIO DO LEILÃO:** O Leilão será realizado ELETRÔNICA (ONLINE) com início/termino no dia **24 de maio de 2.019 às 15 horas. (horário local).**
- 10) **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados a partir no dia 10 de maio de 2019 a partir das 15 horas pela rede de internet através do Portal www.leiloespb.com.br. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloespb.com.br e deverão ser aceitas pelo interessado em participar do leilão. Maiores informações: (83) 3045-9205.