

## EDITAL N. 007/2020

Data: 31/03/2020  
Hora: 15 horas. (horário local)  
Online: [www.leiloespb.com.br](http://www.leiloespb.com.br)

EDITAL DE LEILÃO 07/2020 – LEILOEIRO OFICIAL: Cleber da Silva Melo – JUCEP 07/2013.

**1) SICOOB, COOP. DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE PERNAMBUCO-SICOOB PERNAMBUCO, CNPJ:03.732.359/0001-41 Sede: RUA GOVERNADOR WALFREDO SIQUEIRA, N° 17, CENTRO-SÃO JOSÉ DO EGITO-PE.**

LOTE	DESCRIÇÃO	INICIAL
01	Propriedade Rural situada no SÍTIO TINGUI DE CIMA, do município Monteiro-PB, medindo 19,95 (dezenove virgula noventa e cinco hectares).	470.000,00
02	Imóvel Rural com área de 16 hectares situado na SERRA GRANDE no município de Lagoa do Ouro/PE.	160.000,00
03	Imóvel Comercial situado na Rua Dom Pedro II, no Bairro Amparo na cidade de Lajedo_PE.	430.000,00
04	Imóvel Comercial situado na Avenida Cicero Batista de Oliveira na cidade de Gravatá-PE.	200.000,00

- 1) 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” (eletrônico), mediante o recebimento de lances através do site [www.leiloespb.com.br](http://www.leiloespb.com.br) pela 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](http://www.leiloespb.com.br).
- 2) 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.
- 3) 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.

- 4) **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.
- 5) **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.
- 6) **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.
- 7) **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** 1 - À vista: Para os imóveis arrematados por qualquer valor, com pagamento no ato da arrematação. Pagamento da 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 **VENDA DE IMÓVEIS RECEBIDOS EM DAÇÃO** imóveis não de uso; Formalização: através de contrato particular formalizado via plataforma de crédito a) Prazo: até 240 (duzentos e quarenta) meses; Limite: até 100% do valor do imóvel; Parcelas: fixas, crescentes ou decrescentes. Prazo: até 10 (dez) meses; Limite: até 100% do valor do imóvel; Parcelas: fixas. Forma de pagamento: boleto bancário ou débito em conta Taxas: a) A partir de 0,5% a.m. (zero vírgula cinco por cento ao mês) para as operações com prazo de até 240 (duzentos e quarenta) meses; a partir de 0,0% a.m. (zero por cento ao mês) para as operações com prazo de até 10 (dez) meses, conforme Circular da Diretoria do Sicoob Pernambuco 025/2020. 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 por meio de cheque emissão do comprador ou depósito em conta. 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. O bem só será transferido após a quitação por parte do comprador 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.

**8) DIA E HORÁRIO DO LEILÃO:** O Leilão será realizado na modalidade ELETRÔNICA (ONLINE) abertura/encerramento: **31 de Março de 2020 às 15 horas. (horário local).**

**9) DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados a partir no dia 20 de Março de 2020 a partir das 15 horas pela rede de internet através do Portal [www.leiloespb.com.br](http://www.leiloespb.com.br). Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.leiloespb.com.br](http://www.leiloespb.com.br) e deverão ser aceitas pelo interessado em participar do leilão. Maiores informações: (83) 3045-9205.