

EDITAL DE LEILÃO

Lei nº 9.514/1997 (Alienação Fiduciária).

O Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito sob a matrícula JUCESP nº 1.197, faz saber, por meio deste edital, que será realizada a venda em leilão público (1º ou 2º) do bem abaixo descrito, nas datas, hora e local infracitados, na forma da Lei nº 9.514/1997.

CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDITRUS (SICOOB) - CNPJ 54.037.916/0001-45.
DEVEDORA: JULIA MENDES PINTO - CNPJ 39.918.333/0001-30
INTERESSADA: MARIA APARECIDA RONCARI MENDES - CPF 122.456.218-67 (Avalista e Garantidora Fiduciante);

1º LEILÃO: 01/07/2026, com encerramento a partir das 15h00min;
LANCE MÍNIMO: R\$667.300,00 (seiscentos e sessenta e sete mil e trezentos reais), correspondente ao valor de avaliação do imóvel (janeiro de 2023). Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: 16/07/2026, com encerramento a partir das 15h00min.
LANCE MÍNIMO: R\$708.401,61 (setecentos e oito mil, quatrocentos e um reais e sessenta e um centavos), correspondente ao valor da dívida, nos termos do § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97¹).

I. DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL:- UMA RESIDÊNCIA SOB Nº 09, situada nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, no Condomínio "RESIDENCIAL VILLAGGIO VENICE", no lugar denominado ESPRAIADO, com frente para a Rua Bahij Toufik Kanawati, nº 5461, contendo 126,00 ms2 de área privativa coberta, 0,50 ms2 de área comum coberta, 126,50 ms2 de área total coberta, 67,20 ms2 de área privativa descoberta, 48,966 ms2 de área comum descoberta, correspondendo a fração ideal no terreno de 0,033333%, com estacionamento individual descoberto com duas vagas privativas, destinadas a veículos pequenos e médios de passeio acopladas à residência, e seu respectivo terreno com as seguintes medidas e confrontações:- mede 6,00 metros de frente para a via de acesso interna; 23,50 metros do lado direito confrontando com a Residência nº 07; 23,50 metros do lado esquerdo confrontando com a Residência nº 11 e 6,00 metros nos fundos confrontando com o lote nº 44, encerrando a área de 141,00 ms2. CONTRIBUINTE: 4.22.05.001.45.09. **MATRÍCULA: 102.763**, do 1º CRI de Franca/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$667.300,00 (seiscentos e sessenta e sete mil e trezentos reais), em janeiro de 2023.

II. CONDIÇÕES GERAIS: o imóvel será vendido "ad corpus", no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes no respectivo registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. A eventual regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local,

¹ Os valores previstos para o 2º Leilão poderão sofrer correção monetária e cômputo de encargos contratuais até a data da alienação.

com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como a averbação da numeração predial, correrão por conta do Comprador.

Eventuais débitos tributários/fiscais, taxas e/ou impostos posteriores à consolidação da propriedade registrada nas respectivas matrículas imobiliárias, ficarão sob responsabilidade do respectivo arrematante.

O arrematante adquire o(s) imóvel(is) no estado de conservação em que se encontra(m) e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização e/ou ocupação que se fizer necessária.

Fica a exclusivo critério da Vendedora aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, na hipótese de ausência de lances que atinjam o valor atualizado da dívida, nos termos do art. 27, parágrafo segundo, da Lei nº 9.514/1994.

III. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: os leilões serão realizados exclusivamente pela internet, através da plataforma www.positivoleiloes.com.br. O interessado deverá efetuar o cadastramento prévio perante o Leiloeiro, com até 24h (vinte e quatro horas) de antecedência ao evento, sob pena de não serem analisados. Os interessados poderão enviar seus lances a partir da publicação do edital.

IV. PAGAMENTO: o pagamento deverá ser realizado À VISTA, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão, mediante transferência eletrônica diretamente à VENDEDORA, em conta bancária por ela indicada e de sua titularidade, o que será informado ao término do leilão ao e-mail de cadastro do Arrematante.

V. COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não incluída no valor do lance, a ser paga em até 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão. O pagamento será feito através de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br.

VI. LANCE VENCEDOR E INADIMPLEMTO: os licitantes ficam cientes de que será qualificado vencedor aquele que oferecer a maior oferta. Caso o licitante vencedor não realize o pagamento no prazo estipulado, será considerado vencedor aquele que tiver enviado a maior oferta subsequente àquela não paga. O licitante que deixar de cumprir com a obrigação de realizar o pagamento nas condições deste edital pagará, a título de multa, o equivalente a 20% (vinte por cento) de sua maior oferta à Vendedora e 5% (cinco por cento) de sua maior oferta ao leiloeiro.

VII. DISPOSIÇÕES FINAIS: os Autos de Leilão e Arrematação será lavrado ato contínuo ao encerramento do competente leilão e mediante a comprovação dos pagamentos do preço da aquisição e da comissão devida ao leiloeiro, o qual será enviado via e-mail pelo leiloeiro.

Será formalizada pela Vendedora as escrituras públicas de venda e compra em até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data da assinatura dos Autos de Leilão e devida comprovação de pagamento. As escrituras serão lavradas obrigatoriamente perante o Tabelionato indicado pela Vendedora.

Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome da Vendedora, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, e qualquer outro documento necessário para o ato, inclusive o recolhimento, e qualquer tipo de regularização de foro, laudêmio e multas, independente da data do fato gerador, das passagens de regularização, ainda que lançados/cobrados em nome da Vendedora ou de terceiros e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

O art. 30 da Lei nº 9.514/97 assegura ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Desta forma, ao Arrematante/Comprador do imóvel, subsiste a possibilidade de buscar, às suas expensas e risco, a mencionada concessão de liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivo responsável por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo assim a Vendedora de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

Ao devedor fiduciante é assegurado o direito de preferência, até a data de realização do 2º leilão, para aquisição do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Vendedora, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos (Lei 9.514/97).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital publicado na forma da Lei.