EDITAL DE LEILÃO

COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO DO NOROESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO SICREDI NOROESTE SP, com sede em São José do Rio Preto/SP, inscrita no CNPJ sob nº 03.065.046/0001-87, doravante simplesmente denominada VENDEDORA, torna público, para conhecimento dos interessados, que encontra-se aberto leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA" para alienação dos imóveis, de sua propriedade relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital ("Imóveis").

O Leilão será realizado nesta Capital do Estado de São Paulo, na Av. Fagundes Filho, 145 – Conj. 22 - Edif. Austin, com início previsto para **11:00 horas do dia 01/12/2025**, pelo Leiloeiro Eduardo Consentino, JUCESP 616 (João Victor Barroca Galeazzi – Preposto em exercício) o leilão será realizado via internet no site www.biasileiloes.com.br.

O Leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital e pelas regras de Direito Privado aplicáveis.

1 – OBJETO:

1.1. Alienação dos Imóveis relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

2 - CONDIÇÕES DE VENDA:

2.1. Os lances serão ofertados em moeda nacional, obedecidas às condições deste Edital.

2.2. Os Imóveis aqui anunciados, de propriedade das VENDEDORA, serão vendidos por intermédio do leiloeiro um a um, a quem maior lance oferecer, desde que observado o valor mínimo para venda.

2.3. Fica reservado às VENDEDORA o direito de retirar, aprovar exceções ou reunir os imóveis em lotes, a seu exclusivo critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro Oficial.

2.4. Os imóveis integrantes do leilão serão alienados em caráter "Ad Corpus" e no estado em que se encontram, inclusive no tocante à eventuais, ações judiciais, ocupantes, locatários e posseiros, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, características e estado de conservação, devendo o COMPRADOR examinar os imóveis antes do leilão, nas hipóteses em que esta verificação for possível e cientificar-se de todas as circunstâncias que os envolvem. Importante destacar que é desde já de conhecimento e concordância do COMPRADOR de imóvel alienado na condição de ocupado, que o adquire sem tê-lo conhecido e nas condições em que estiver à época em que lhe for possibilitada a ocupação nada tendo a reclamar a esse respeito.

2.5. As VENDEDORA não se responsabilizam por quaisquer irregularidades que porventura possam existir, seja por divergência de áreas, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, estado de conservação, localização, situação fiscal e ocupação do imóvel arrematado.

2.6. As VENDEDORA não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao COMPRADOR obter informações atinentes, e se necessário for, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias.

2.7. As VENDEDORA não respondem pelos débitos dos imóveis não apurados junto ao INSS com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, cuja providência e encargos para a regularização serão assumidos integralmente pelo COMPRADOR, ficando também a VENDEDORA desobrigada para todos os fins e efeitos de direito, de todos os atos que visam a sua regularização.

2.7.1. As empresas VENDEDORA se responsabiliza pelo pagamento dos débitos incidentes sobre o imóvel, referentes à IPTU e Condomínio até a data do leilão, salvo menção expressa na descrição do lote específico.

2.8. Na hipótese do imóvel arrematado estar ocupado ou locado, o COMPRADOR assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

2.9. O COMPRADOR assinará, no ato da arrematação, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel. Para tanto, deverá estar munido dos seguintes documentos:

2.9.1. O COMPRADOR Pessoa Física deverá apresentar e fornecer cópias dos seguintes documentos: (i) RG/RNE, (ii) CPF/MF, (iii) Certidão de Casamento e pacto se houver, (iv)Comprovante de Residência (conta de água, luz ou telefone). Deverão ser apresentados também os documentos dos cônjuges. Caso o comprador seja estrangeiro, deverá ter permanência legal e definitiva no País.

2.9.2 O COMPRADOR Pessoa Jurídica deverá apresentar e fornecer cópias autenticadas dos seguintes documentos: (i) Cartão do CNPJ, (ii) Estatuto/Contrato Social e respectivas alterações, (iii) a Documentação dos representantes legais da

empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação.

2.9.3. Na hipótese de representação por terceiro (arrematação por procuração), deverá ser apresentado Instrumento Público de Procuração, tanto de pessoa física quanto de jurídica. A procuração deverá ser lavrada por instrumento público, ou seja, lavrada em tabelionato de notas, constando poderes expressos para compra de imóveis.

2.9.4. Os menores de 18 anos, não poderão adquirir algum imóvel, ao não ser que se emancipados ou assistidos/ representados por seu representante legal, e só poderá efetuar a compra através da opção 1, À VISTA.

2.10. Os pagamentos somente serão aceitos através de cheque em nome do próprio Comprador ou Procurador a constar no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, nominal às VENDEDORA.

2.11. Os valores apresentados no site não são os valores mínimos de Leilão, e sim, serão vendidos como "Condicional" para aprovação da Empresas VENDEDORA.

2.12. Para determinados imóveis, identificados pelo Leiloeiro, registra-se que as VENDEDORA está em processo de finalização das averbações dos leilões negativos junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.

3 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. **À Vista (sem desconto)**: Para os imóveis arrematados, o pagamento à vista será feito mediante deposito via TED em até 24 horas da data do leilão, para a conta da VENDEDORA e do leiloeiro oficial.

3.2. O COMPRADOR pagará à vista a importância equivalente a totalidade do valor do arremate à VENDEDORA. As hipóteses de retenção do sinal em caso de rescisão dos Compromissos de Compra e Venda firmados por ocasião da arrematação estarão contempladas nos respectivos instrumentos.

3.3. Os imóveis que tenham suas dívidas declaradas no Anexo I deste Edital, somente poderão ser adquiridos através da opção 1, À VISTA, sendo certo que, em caso de aquisição dos imóveis em questão, os COMPRADORES assumirão integralmente a responsabilidade pelo pagamento de todas as dívidas incidentes sobre o imóvel junto aos órgãos e instituições competentes, exonerando-se as VENDEDORA de qualquer responsabilidade quanto a tais dívidas.

4 - COMISSÃO DO LEILOEIRO

4.1. Caberá ao COMPRADOR pagar ao Leiloeiro, no ato do arremate, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a título de comissão. A comissão devida ao Leiloeiro não estão inclusas no valor do lance ou da proposta escrita.

4.2. O COMPRADOR fica ciente que a Comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se a venda não for concretizada por razões de cancelamento por parte das VENDEDORA.

5 – FORMALIZAÇÃO

5.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada: (i) mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra, para o COMPRADOR cujo pagamento for feito à vista,

5.2. No dia do Leilão, após a arrematação, em até 5 dias, as partes firmarão Compromisso de Compra e Venda, com o intuito de formalizar o negócio até que sejam adotadas todas as providências cabíveis para a lavratura da escritura definitiva.

5.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o COMPRADOR, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, sendo somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte das VENDEDORA.

5.4. Ressalvada a hipótese, de constar do Anexo I, informação divergente e/ou incompatível, no ato da lavratura do Instrumento Aquisitivo de Venda e Compra as VENDEDORA obriga-se a fornecer ao COMPRADOR ficha da matrícula ou transcrição do imóvel atualizada e com negativa de ônus e alienações se for o caso, comprovante de pagamento da última parcela do IPTU, se for o caso, sob sua responsabilidade, certidão de quitação do condomínio, se for o caso, Certidão Negativa de Débito ou Positiva com Efeitos de Negativa, junto ao INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal.

5.5. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência ou à regularização do imóvel, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de re-ratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos.

5.6. As despesas relativas às custas processuais e com honorários advocatícios relativas ao custeio dos processos cabíveis para desocupação dos imóveis que ainda encontram-se ocupados, ou para os que já foram desocupados por

força de decisão liminar, com processo ainda em andamento, correrão por conta do COMPRADOR arrematante.

5.7. As minutas de escrituras, e/ou dos demais instrumentos receberão as alterações, que eventualmente se façam necessárias, à sua adequação aos termos e condições deste Edital, e as que vierem a ser fixadas em normas Municipais, Estaduais ou Federais, aplicáveis à espécie.

5.8. Independentemente da data em que for formalizada a transmissão da posse do Imóvel, e independentemente do efetivo ingresso do COMPRADOR no Imóvel arrematado, será de integral responsabilidade do COMPRADOR, o pagamento de todos os impostos, taxas e despesas de condomínio, que incidem ou venham a incidir sobre o Imóvel arrematado, a partir da data em que o Leilão foi realizado, ainda que tais débitos estejam lançados em nome das VENDEDORA ou de terceiros. Será, ainda, responsabilidade do COMPRADOR, a atualização dos registros relativos ao imóvel, nos competentes órgãos da administração e concessionárias de serviços públicos.

5.9. No caso de sustados os cheques dados em pagamento e/ou forem devolvidos por insuficiência de fundos, além de ficar desfeita a venda, pagará o arrematante 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação que será cobrado, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do Art. 585, Inciso II do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal (Art. 171, Inciso VI, do Código Penal) e do Art. 580 do Código do Processo Civil.

5.10. As VENDEDORA a seu critério irá escolher o tabelião e o cartório para lavrar as escrituras dos imóveis, em hipótese alguma o COMPRADOR poderá indicar o escrevente, tabelião ou cartório para esse tipo de serviço. As escrituras de venda serão lavradas em até 90(noventa) dias a contar do pagamento do imóvel.

6 - DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. INADIMPLÊNCIA - O não pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão do Leiloeiro e da taxa de administração, no prazo de 03 (três) dias úteis a contar do encerramento do leilão/data da liberação do lance condicional, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento), além do valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao pagamento de eventuais despesas incorridas e à empresa comitente. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) 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. O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

6.2. O arrematante que não efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão do Leiloeiro e da taxa de administração, no prazo acima estipulado (03 dias úteis), não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no SITE www.biasileiloes.com.br, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos, serão igualmente bloqueados.

6.3. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do leiloeiro, localizado na Av. Fagundes Filho, 145 – conj. 22 – Edifício Austin - São Paulo/SP.

6.4. O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas, antes da apresentação dos lances. Ao concorrer no Leilão, na aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste Edital e, também, nas minutas dos Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra à vista.

6.5. Observada a hipótese de o imóvel estar ocupado, a posse indireta será transmitida ao arrematante quando do registro, no competente Cartório de Registro de Imóveis, da Escritura de Compra e Venda.

6.6. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus administrativo ou judicial necessário para a liberação ou desocupação dos imóveis correrão por conta do COMPRADOR.

6.7. Complementa o presente edital, para todos os fins e efeitos de direito, o encarte publicitário do referido leilão, publicado no site www.biasileiloes.com.br, onde consta as Condições de Venda da VENDEDORA e a Descrição dos Lotes, o qual deverá o potencial arrematante tomar conhecimento prévio ao leilão.

6.8. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

6.8. Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser solicitados pelo tel - (11) 4083-2575 ou por escrito, via e-mail, ao leiloeiro, sediado na Avenida Fagundes Filho, 145 – conj. 22 - Edifício Austin - São Paulo/SP, em até 3 (três) dias úteis, antes da data de realização do leilão ou consulte o site www.biasileiloes.com.br, atualizado diariamente.

6.9. As demais condições, obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE	DESCRIÇÃO	LANCE INICIAL
01	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP – CHÁCARAS DE RECREIO TERRAS DE JOSÉ – CHÁCARA – **DESOCUPADO** Rua Arthur Affini nº 437 – Lotes nº 02 e 03 – Quadra 08. Área Construída: 2.853,54 m². Área de Terreno: 10.000,22 m². Matrícula nº 221.201 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP. **OBSERVAÇÕES:** - Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do ARREMATANTE que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. - Eventuais débitos de Condomínio e IPTU em aberto ficarão a cargo do VENDEDOR até a data do leilão.	R$ 6.150.162,75
02	IPIGUÁ/SP – RESERVA DOS EQUESTRES – TERRENO – **DESOCUPADO** Rodovias Délcio Custódio da Silva s/nº - Lote 02 – Quadra E. Área Total: 1.024,77 m². Matrícula nº 221.950 do 1º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP. **OBSERVAÇÕES:** - Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do ARREMATANTE que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade.	R$ 310.000,00
03	IPIGUÁ/SP – RESERVA DOS EQUESTRES – TERRENO – **DESOCUPADO** Rodovias Délcio Custódio da Silva s/nº - Lote 03 – Quadra E. Área Total: 1.022,64 m². Matrícula nº 221.951 do 1º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP. **OBSERVAÇÕES:** - Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do ARREMATANTE que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. - Eventuais débitos de Condomínio e IPTU em aberto ficarão a cargo do VENDEDOR até a data do leilão.	R$ 310.000,00
04	ADOLFO/SP – JARDIM MORUMBI – CHÁCARA – **DESOCUPADO** Rua Um s/nº - Lote nº 62 – Chácara Sobradinho. Área Construída: 185,00 m². Área de Terreno: 4.411,84 m². Matrícula nº 17.804 do Cartório de Registro de Imóveis de José Bonifácio/SP. **OBSERVAÇÕES:** - Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do ARREMATANTE que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. - Eventuais débitos de Condomínio e IPTU em aberto ficarão a cargo do VENDEDOR até a data do leilão.	R$ 350.000,00
05	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – VILA IMPERIAL – APARTAMENTO – OCUPADO Rua Benjamin Constant nº 4.286 – Unidade nº 54 (5º Pavimento) – Edifício Pedro Martins. Área Útil: 43,74 m². Matrícula nº 81.233 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP. **OBSERVAÇÕES:** - Eventuais débitos de Condomínio e IPTU em aberto ficarão a cargo do VENDEDOR até a data do leilão. - Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao ARREMATANTE esta averiguação, isentando o VENDEDOR de qualquer responsabilidade. - Contrato de ocupação vigente até Ago/2026.	R$ 210.000,00
06	ROSANA/SP – CENTRO – CASA – OCUPADO Rua Genésio Pereira da Costa nº 1.945 – Lote 13 – Quadra 33 Área Construída: 225,12 m². Área de Terreno: 357,50 m². Matrícula nº 7.742 do Registro de Imóveis de Rosana/SP. **OBSERVAÇÕES:** - Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do ARREMATANTE que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. - Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao ARREMATANTE esta averiguação, isentando o VENDEDOR de qualquer responsabilidade. - Eventuais débitos de Condomínio e IPTU em aberto ficarão a cargo do VENDEDOR até a data do leilão.	R$ 450.000,00

07	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP – CEDRAL – GALPÃO – **DESOCUPADO** Rua José de Padua Fleury nº 100 – Lote 03 – Quadra P.L. Área Construída: 1.787,07 m². Área de Terreno: 5.000,00 m². Matrícula nº 25.962 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP. **OBSERVAÇÕES:** - Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do ARREMATANTE que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. - Eventuais débitos de Condomínio e IPTU em aberto ficarão a cargo do VENDEDOR até a data do leilão.	R$ 4.000.000,00
08	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP – ESTÂNCIA SANTO ANTÔNIO – IMÓVEL – **DESOCUPADO** Rua Jorge Saad nº 320 – Lote 20 – Quadra A. Área Construída: 557,00 m² Área de Terreno: 1.444,46 m². Matrícula nº 142.447 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP. **OBSERVAÇÕES:** - Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do ARREMATANTE que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. - Eventuais débitos de Condomínio e IPTU em aberto ficarão a cargo do VENDEDOR até a data do leilão.	R$ 800.000,00