

CONDIÇÕES DE VENDA – EDITAL DE LEILÃO

LEILÃO DE IMÓVEIS SICREDI VEREDAS – CEARÁ

LEILÃO Nº	1328 – Exclusivamente eletrônico (on-line)
ENCERRAMENTO	10/09/2026, a partir das 10h00, com fechamento sucessivo dos lotes
PLATAFORMA	www.patiorochaleiloes.com.br/leilao/1328/lotes
COMITENTE	SICREDI VEREDAS COOPERATIVA DE CRÉDITO – CNPJ 72.257.793/0001-30 – Av. Dom Luís, 300, Meireles, Fortaleza/CE
LEILOEIRA	Ivana Montenegro Castelo Branco Rocha – JUCEB nº 18/902440-2 – ivanarocha@patiorochaleiloes.com.br
PAGAMENTO	À vista, em até 48h · Comissão da leiloeira: 5%

REGULAMENTO: O leilão será regido pelo Decreto nº 21.981/32, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, e, no que couber, pela Lei nº 9.514/97, do tipo maior lance ofertado, sendo livre a participação e aceitas as regras e condições aqui estabelecidas. A oferta de lance em qualquer dos lotes implica em submissão irrevogável do arrematante a este instrumento e a todas as suas condições.

1. OBJETO E ORIGEM DOS BENS

- 1.1. Alienação dos bens imóveis de propriedade do COMITENTE (Bens Não de Uso – BNDU), relacionados no catálogo eletrônico do leilão, parte integrante destas Condições de Venda, nos municípios de Iguatu, Sobral, Juazeiro do Norte, Limoeiro do Norte, Quixeré, Chorozinho e Fortaleza (Messejana), no Estado do Ceará.
- 1.2. Os imóveis integram o patrimônio do COMITENTE, em regra por consolidação de propriedade decorrente de garantias de operações de crédito, inclusive alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514/97, ou por dação em pagamento/adjudicação, encontrando-se livres para alienação, ressalvadas as pendências expressamente indicadas em cada lote.
- 1.3. Os imóveis serão vendidos no estado de ocupação, conservação e regularização em que se encontram, na modalidade **ad corpus**, sem garantias, sendo meramente enunciativas as descrições, áreas e metragens constantes do catálogo, das fotografias e dos laudos de avaliação disponibilizados em cada lote. Eventuais diferenças de medidas não ensejarão abatimento de preço ou desfazimento da venda.

2. HABILITAÇÃO E CADASTRO

- 2.1. Poderão participar pessoas físicas maiores e capazes, inscritas no CPF, e pessoas jurídicas regularmente constituídas, inscritas no CNPJ, que estejam em situação de regularidade perante a Receita Federal e apresentem documento de identidade com validade nacional, respeitadas as regras do Decreto nº 21.981/32, destas Condições, do Catálogo de Leilões e do termo de uso disponível no site da leiloeira.
- 2.2. Para participar do leilão será necessário efetuar cadastro gratuito no site www.patiorochaleiloes.com.br, com criação de senha pessoal e intransferível, e solicitar habilitação para o leilão. O processo de homologação do cadastro e das habilitações será validado exclusivamente pela leiloeira.
- 2.3. O interessado declara ter capacidade civil e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações decorrentes do leilão, bem como conhecer e concordar com estas Condições de Venda e com as especificações de cada lote.

3. LANCES E ENCERRAMENTO

- 3.1. Os lances serão ofertados exclusivamente por meio eletrônico, a partir da liberação dos lotes no site, respeitado o lance inicial indicado em cada lote e o incremento mínimo definido no sistema.

3.2. O encerramento dos lotes ocorrerá de forma sucessiva a partir das 10h00 do dia 10/09/2026, com prorrogação automática do cronômetro em caso de lance ofertado nos segundos finais, conforme parametrização da plataforma.

3.3. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, não podendo o participante desistir da oferta, sob pena das sanções previstas nestas Condições e na legislação aplicável.

3.4. A internet e o site da leiloeira são apenas facilitadores de oferta. Ao participar, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, quedas de conexão ou de sistema, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

4. VENDA CONDICIONAL – APROVAÇÃO DO COMITENTE

4.1. Toda arrematação fica sujeita à confirmação e aprovação final pelo COMITENTE, que se reserva o direito de aprovar ou não o valor do maior lance ofertado (venda condicional), bem como de retirar, incluir, desdobrar ou reagrupar lotes, e ainda suspender ou cancelar o leilão, no todo ou em parte, a qualquer tempo, sem que caiba aos participantes qualquer direito a indenização.

4.2. Nos imóveis oriundos de consolidação de propriedade fiduciária, fica ressalvado eventual direito de preferência do ex-devedor fiduciante, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97, quando aplicável, hipótese em que a arrematação poderá ser desfeita com a devolução integral dos valores pagos pelo arrematante, sem incidência de multa ou indenização.

5. PAGAMENTO E COMISSÃO

5.1. O pagamento da arrematação será realizado **à vista**, no prazo de até **48 (quarenta e oito) horas** após a confirmação da arrematação, mediante transferência bancária/PIX ou boleto, conforme dados constantes da fatura/note de arrematação emitida pela leiloeira.

5.2. Além do valor da arrematação, o arrematante pagará à leiloeira a **comissão de 5% (cinco por cento)** sobre o valor do lote arrematado, no mesmo prazo do item 5.1.

5.3. Confirmado o pagamento integral, a leiloeira emitirá a competente nota de arrematação/termo de arrematação em favor do arrematante.

5.4. O não pagamento no prazo estipulado caracteriza desistência, ficando o arrematante inadimplente sujeito ao cancelamento da venda, ao bloqueio do cadastro na plataforma, à multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da comissão integral da leiloeira e das sanções previstas nos artigos 335 e 358 do Código Penal, e demais medidas judiciais cabíveis.

6. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE, DÉBITOS E DESPESAS

6.1. Após a confirmação do pagamento integral e a aprovação da venda, o COMITENTE outorgará a competente escritura pública de compra e venda ao arrematante, em prazo e cartório a serem alinhados entre as partes.

6.2. Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas necessárias à lavratura da escritura e transferência da propriedade, tais como ITBI, emolumentos cartorários, taxas, certidões e registro imobiliário.

6.3. Os débitos de IPTU, taxas, contribuições condominiais e demais ônus incidentes sobre os imóveis **até a data da arrematação** serão de responsabilidade do COMITENTE; os incidentes **a partir da data da arrematação** serão de responsabilidade do arrematante, salvo disposição diversa expressamente indicada na descrição do lote.

7. SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS, OCUPAÇÃO E DESOCUPAÇÃO

7.1. A situação de cada imóvel (desocupado ou ocupado) e as pendências existentes (imissão de posse, inventário, registro de ITR, entre outras) estão indicadas na descrição de cada lote e nos laudos de avaliação anexados.

7.2. Nos imóveis indicados como OCUPADOS, as providências e despesas necessárias à desocupação correrão por conta e risco exclusivos do arrematante, ciente de que o COMITENTE e a leiloeira não garantem prazo ou condição para a desocupação, salvo indicação expressa em contrário no lote. Sendo o imóvel oriundo de consolidação fiduciária, poderá

o arrematante valer-se, quando cabível, da reintegração de posse prevista no art. 30 da Lei nº 9.514/97.

7.3. A visitação dos imóveis, quando possível, deverá ser agendada previamente com a leiloeira. A ausência de vistoria prévia não poderá ser alegada pelo arrematante para desfazimento do negócio.

7.4. **Lote 55 (Matrícula nº 83.783 - Messejana, Fortaleza/CE):** consta divergência entre a localização indicada no cadastro imobiliário municipal da Prefeitura de Fortaleza (inscrição municipal nº 382.697-0) e a localização constante da matrícula e do laudo de avaliação, prevalecendo, para todos os fins, a descrição da matrícula. Eventuais providências e custos de regularização cadastral junto à Prefeitura correrão por conta exclusiva do arrematante.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. As fotografias, laudos e descrições divulgados são meramente ilustrativos, prevalecendo a vistoria in loco quando realizada. Os imóveis são vendidos no estado em que se encontram, não cabendo qualquer reclamação, desistência ou abatimento posterior no preço, seja a que título for.

8.2. Os casos omissos serão resolvidos pela Leiloeira Oficial em conjunto com o COMITENTE, aplicando-se subsidiariamente a legislação vigente.

8.3. Fica eleito o foro da Comarca de Feira de Santana/BA para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente leilão, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Feira de Santana/BA, 20 de julho de 2026.

Ivana Montenegro Castelo Branco Rocha
Leiloeira Pública Oficial – Matrícula JUCEB nº 18/902440-2
Pátio Rocha Leilões