contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL
LEILOEIRO: HUGO ALEXANDRE PEDRO ALEM, JUCESP Nº935.
GESTORA: VEGAS LEILÕES (www.vegasleiloes.com.br)

SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CREDITO, CNPJ 71.328.769/0001-81, com sede na Rua Dr. Pio Dufles, 128, na cidade de Sertãozinho/SP, CEP 14.170-680, doravante denominada **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar **LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL**, por intermédio do Leiloeiro público oficial **Sr. HUGO ALEXANDRE PEDRO ALEM,** inscrito na JUCESP sob o nº935, com endereço profissional na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Rua Sargento Silvio Delmar Hollembach, 855 – sala 06, bairro Nova Ribeirania, CEP 14.096-590, telefone (16) 3877-9797, e-mail contato@vegasleiloes.com.br, para alienação de bem(ns) imóvel(eis), pela maior oferta, no estado de conservação e ocupação em que se encontra(m), com espeque na Lei nº9.514/1997, Decreto nº21.981/1932 e suas respectivas alterações posteriores, pelas condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

DAS DATAS, LOCAL E MODALIDADE DOS LEILÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente na modalidade eletrônica *online,* por intermédio da internet, no portal www.vegasleiloes.com.br, sendo que **o Primeiro leilão ocorrerá no dia 22 de SETEMBRO de 2026 as 15:00 horas** e, em não havendo lances, seguir-se-á, sem interrupção, **o Segundo leilão, que se estenderá até o dia 29 de SETEMBRO de 2026, as 15:00 horas (sempre horário de Brasília/DF)**.

DA RELAÇÃO DO(S) BEM(NS) E LANCES MÍNIMOS:

MATRÍCULA 12.800 DO CRI DE MONTE APRAZÍVEL/SP: **UM PRÉDIO RESIDENCIAL situado na Rua Minas Gerais nº 284, antigo 202 (av. 04), na cidade de NIPOÃ, comarca de MONTE APRAZÍVEL/SP,** com o seu respectivo terreno com as descrições perimétricas e confrontações constantes da respectiva matricula imobiliária. O imóvel situa-se do lado esquerdo de quem da Rua Paraíba adentra a Rua Minas Gerais indo em direção da Rua Goiás e a 20,00m formada pelas duas primeiras ruas, perfazendo a área de 745,00m^2. Cadastro Municipal de Nipoã sob nº 010008000. Imóvel ocupado, sendo responsabilidade e ônus exclusivo do arrematante sua desocupação**.**

1º LEILÃO: Lance inicial R$ 871.024,86
2º LEILÃO: Lance inicial R$ 735.439,69

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela internet, por meio do Portal www.vegasleiloes.com.br, devendo os interessados em participar do leilão *online* se cadastrar no próprio portal da gestora do leilão, através do link www.vegasleiloes.com.br/cadastro, com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência do horário marcado para a realização do leilão. Os licitantes ficam cientes que estão sujeitos a possíveis problemas técnicos do sistema ou de responsabilidade do usuário, razão pela qual, todos os riscos inerentes à sua utilização são do licitante e, em nenhuma hipótese, haverá responsabilização do leiloeiro, da Gestora e da CREDORA/FIDUCIARIA, por eventuais danos decorrentes da participação do leilão nessa modalidade. Após o encerramento do leilão, o sistema, automaticamente, recusará o envio de lances. Não serão aceitas reclamações posteriores fundamentadas em problemas técnicos de

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

qualquer natureza. Não será admitido, em hipótese alguma, o cancelamento de lance antecipado, devendo o licitante ter ciência prévia do estado de conservação e toda documentação dos bens ofertados perante os órgãos competentes, bem como das condições de venda e das formas de pagamento do leilão, sujeitando-se às penalidades cíveis e criminais decorrentes de seus atos.

DA IRRETRATABILIDADE DO LANCE: Os lances ofertados são irretratáveis.

DA VENDA EM CARÁTER "*AD CORPUS*": O arrematante receberá o(s) bem(ns) no estado em que se encontra(m) e a alienação far-se-á em caráter "*ad corpus*" nos exatos termos do que dispõe o artigo 500, § 3º, do vigente Código Civil, sendo que as áreas mencionadas no Edital, Catálogo e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do 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 consta da descrição do terreno e a realidade existente, motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de vícios. Assim, o arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventuais vícios, ainda que ocultos, ou defeitos decorrentes de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária, inclusive no que se refere à desocupação de pessoas e coisas. Os arrematantes deverão cientificar previamente das restrições impostas ao terreno pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estarão obrigados a respeitar em decorrência da arrematação. As fotos divulgadas no site da gestora Vegas Leilões serão meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação.

ÔNUS/RESTRIÇÕES QUE RECAEM SOBRE O(S) BEM(NS): Todos existentes na respectiva matrícula imobiliária disponível na página do leilão, no site www.vegasleiloes.com.br

DOS DÉBITOS EXISTENTES EM RELAÇÃO AO(S) BEM(NS): O arrematante ficará responsável pelo pagamento de todos os débitos de água, luz, taxas, multas e incidentes sobre os bens levados a leilão relativos a períodos posteriores a data da arrematação, bem como pelas custas referentes a emissão de escritura e demais encargos necessários a esta finalidade.

BENFEITORIAS E ACESSÕES: Eventuais benfeitorias e acessões em relação ao(s) imóvel(eis) objeto(s) da alienação, estão incorporadas na garantia prestada pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

COMISSÃO DA GESTORA/LEILOEIRO: A comissão da gestora Vegas Leilões e/ou Leiloeiro será paga em apartado pelo arrematante e no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor.

DOS PAGAMENTOS: O pagamento da arrematação será em moeda corrente nacional, diretamente À CREDORA/FIDUCIARIA, em até 24 horas da data do término do leilão. Os dados da conta da CREDORA/FIDUCIARIA serão informados ao arrematante no mesmo dia da

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

arrematação, no e-mail cadastrado em nosso sistema. A comissão de 5% (cinco por cento) sobre o lance ofertado em favor da gestora do leilão e/ou leiloeiro será devida para pagamento no mesmo prazo, em moeda corrente nacional, diretamente na conta corrente cujos dados serão informados ao arrematante no seu e-mail cadastrado no portal da gestora do leilão, sendo que não haverá devolução da comissão em caso de desistência do arrematante, revertendo-se em caráter de multa.
Parágrafo único: É de inteira responsabilidade do arrematante manter seu cadastro atualizado no portal da gestora do leilão (www.vegasleiloes.com.br), sob pena de, não efetuando o pagamento do lance ofertado e da comissão devida no prazo estipulado, ser responsabilizado conforme abaixo descrito no item "*da falta de pagamento*".

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do valor do bem arrematado e da comissão devida à gestora do leilão e/ou leiloeiro no prazo estipulado, configurará desistência indevida do arrematante, o qual responderá cível e criminalmente pelo seu ato, ficando, ainda, obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da gestora do leilão e/ou leiloeiro oficial a título de multa, ficando, nessa hipótese, autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

ATA DO LEILÃO, HOMOLOGAÇÃO E ESCRITURAÇÃO: Serão expedidas nos leilões públicos extrajudiciais as atas dos leilões contendo todos os dados do mesmo, bem como os demais acontecimentos relevantes, inclusive se for negativo. A homologação do leilão será feita pelo leiloeiro, mediante termo próprio. Na hipótese de leilão público extrajudicial positivo, ou seja, com arrematante vencedor e devidamente homologado, após o procedimento de praxe, será lavrada a escritura pública no prazo de até 60 (sessenta) dias uteis, contados da ata de aprovação da arrematação, em cartório de notas a ser indicado pela gestora, leiloeiro ou CREDORA/FIDUCIARIA.

DA TRANSFERÊNCIA DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS: O arrematante ficará responsável pelas despesas e/ou custos com a transferência dos bens, como escritura pública de transferência, ITR, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros, inclusive débitos para a regularização dos bens e/ou matrículas.

IMISSÃO NA POSSE/DESOCUPAÇÃO: Imóvel(is) ocupado(s) – Quem arrematar bem imóvel ficará também responsável pelos atos e despesas necessárias a desocupá-los, com o pagamento de quaisquer custos com a necessidade de eventual ação judicial para a imissão na posse do imóvel objeto da arrematação, sem quaisquer despesas ou responsabilidade da CREDORA/FIDUCIARIA, da Gestora e seu respectivo Leiloeiro.

ENCERRAMENTO DO LEILÃO: Esclareça-se que, por ocasião do leilão público extrajudicial, após apregoado os bens pelo Leiloeiro, caso não haja licitante interessado naquele momento, os trabalhos permanecerão abertos até que o Leiloeiro declare estar encerrado o pregão.

EVICÇÃO DE DIREITOS: A CREDORA/FIDUCIÁRIA responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo da CREDORA/FIDUCIÁRIA, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade da CREDORA/FIDUCIÁRIA pela evicção, será limitada à devolução dos

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pelo IPCA/IBGE. O arrematante renuncia desde já a eventual direito de pleitear quaisquer outros valores, sejam indenizatórios ou não, inclusive aqueles previstos no art. 450 do Código Civil, bem como de eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais, não poderá pleitear direito de retenção.

INTIMAÇÕES: Pelo presente edital fica(m) o(s) devedor(es) e eventuais ocupantes do(s) imóvel(eis) devidamente intimado(s) das designações das datas dos leilões retro mencionadas, caso não tenham sido intimados pessoalmente. Eventuais credores preferenciais, senhorios diretos, usufrutuários, ou mesmo credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não sejam de qualquer modo parte no procedimento da alienação fiduciária, ficam, desde já, INTIMADOS da data e horário dos leilões públicos designados no presente edital.

DO FORO COMPETENTE: Fica constituído o foro do local de cada bem levado a leilão para solucionar eventuais litígios decorrentes deste Edital, com a rejeição de outro, por mais privilegiado que seja.

Sertãozinho/SP, 05 de setembro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
HUGO ALEXANDRE PEDRO ALEM
Data: 07/09/2026 18:07:49-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

HUGO ALEXANDRE PEDRO ALEM
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCESP Nº 935