EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E NOTIFICAÇÃO - SICOOB S/A.

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

COOPERATIVA DE CRÉDITO LIVRE ADMISSÃO SICOOB OURICRED, e inscrita no CNPJ nº 02.179.673/0001-86, na sede à Rua Euclides da Cunha, 733, Vila Moraes, Ourinhos/SP, CEP: 19.900-043, doravante denominado COMITENTE, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto, leilão para alienação do imóvel de sua propriedade, relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **JOSÉ DE ABREU FILHO**, inscrito no CPF/MF sob nº 638.972.618-04 e RG sob nº 6.178.932 SSP/SP, e sua cônjuge **JOANA D'ARC BUENO DE ABREU**, inscrita no CPF/MF sob nº 266.774.618-07 e RG sob nº 6.178.932-SSP/SP, ambos com endereço **Rua Marcelo Tupinambá, nº 602, Parque Santa Cecilia II - Piracicaba/SP, e Rua Oscarlina Oliveira Canto, nº 80, Santa Rita – Piracicaba/SP – CEP 13423-204**.

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

O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site e será realizado de modo on-line através do portal www.leiloesgold.com.br, estando a cargo do Leiloeiro Oficial, Sr. Uilian Aparecido da Silva, matriculado na JUCESP sob nº 958, com escritório à Rua Serra de Botucatu, 1195 – 5º andar - Cj 58 - Tatuapé, São Paulo/SP, CEP: 03568-060.

1. OBJETO

1.1. Matricula 5.771 do 2º CRI de Piracicaba/SP: Um terreno atualmente Rua Professora Oscarlina Canto, nº 80, Santa Rita , Piracicaba, antiga rua A-1, em Piracicaba, compreendendo o lote 2 do setor A, quadra 2, do loteamento "Santa Rita", situado no Bairro de Dois Córregos, que assim se descreve: mede setenta e três metros e quarenta e nove centímetros (73,49m) em linha reta de frente para a Rua Professora Oscarlina Canto, antiga A-1; mede cinquenta e sete metros e noventa e três centímetros (57,93m) em linha reta, fazendo divisa com o lote nº 1; mede oitenta e quatro (84) metros em linha reta, fazendo divisa com o sistema de recreio nº 33; mede cinquenta e dois metros e setenta centímetros (52,70m) em linha reta de frente para a rua A-4, atualmente Rua Professor Paulo Neme; mede dezesseis metros e trinta e nove centímetros (16,39m) em linha curva na confluência das ruas A-4 com a rua A-1, com a área de 5.071,00m², contendo uma área construída de 255,40m2. CONTRIBUINTE nº 01.17.0079.0071.0000 – I.C. 284180. **Consta da matricula na R-21-5.771.** em 15.01.2026 – conforme Cédula de credito Bancário 70330, José de Abreu Filho e s/mulher Joana D'Arc Bueno de Abreu,

deu o imóvel objeto desta matrícula em Alienação Fiduciária em favor de Sicoob-Credsaúde. - Consta da matrícula no R-21-5.771, em 19.02.2026 – conforme Cédula de Crédito Bancário nº 70330, José de Abreu Filho e s/mulher Joana D'Arc Bueno de Abreu deram o imóvel objeto desta matrícula em Alienação Fiduciária em favor de Sicoob Credsaúde; Consta da matrícula na Av-22-5.771, em 23.10.2026 – INCORPORAÇÃO da Sicoob Credsaúde pela Sicoob Ouricred; Consta da matrícula na Av-23-5.771, em 23.10.2026 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DE COOPERATIVA DE CRÉDITO LIVRE ADMISSÃO SICOOB OURICRED, que a sucedeu nos direitos de credora fiduciária.

1.2. (DESOCUPAÇÃO POR CONTA DO ARREMATANTE).

1.3. DEBITOS FISCAIS: será de responsabilidade do COMITENTE.

2. DAS DATAS E LANCE MÍNIMO

2.1. Por se tratar de alienação fiduciária, o lance mínimo em PRIMEIRO LEILÃO não poderá ser abaixo do valor atribuído ao imóvel no **R$ 2.625.000,00** (Dois milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais), tendo sua data o termino para o dia **01/12/2026, às 14:00 horas**.

2.2. E conforme informado pelo COMITENTE, em SEGUNDO LEILÃO, fica fixado o valor de lance mínimo em **R$ 1.343.346,30** (um milhão, trezentos e quarenta e três mil, trezentos e quarenta e seis reais e trinta centavos), tendo sua data de encerramento para o **dia 16/12/2026, às 14:00 horas**.

3. DA HABILITAÇÃO

3.1. Os interessados em participar do leilão, deverão se cadastrar no site www.leiloesgold.com.br, e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção HABILITE-SE.

4. DOS LANCES

4.1. O envio de lances será realizado exclusivamente por meio do site www.leiloesgold.com.br, observados o valor mínimo de lance e o incremento mínimo estabelecidos, assegurando-se aos participantes, inclusive aos presentes no auditório virtual, igualdade de condições na disputa pelo lote.

4.2. O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do

leiloeiro (em caso de lance a vista), conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida, no prazo estabelecido, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, em leilão de modo on-line, obedecidas às condições deste edital, reservando-se aos COMITENTES, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

5.2. Os interessados na aquisição do imóvel poderão apresentar proposta de **pagamento somente a vista, comprazo de pagamento em 24 horas.**

Os interessados deverão, previamente à apresentação de lances ou propostas, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital, bem como realizar visita e vistoria do imóvel, caso entendam necessário, não podendo alegar posteriormente desconhecimento quanto às características, condições físicas, estado de conservação, ocupação ou quaisquer outros aspectos relacionados ao bem arrematado.

5.3. A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão, são meramente enunciativas, não cabendo ao adquirente, por conseguinte, exigir complemento de áreas, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, não lhes sendo possível pleitear, a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese.

5.4. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

5.5. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação do imóvel.

5.6. Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste edital.

5.7. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria.

5.8. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

5.9. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

5.10. Outros documentos poderão ser solicitados pelo COMITENTE, para fins de concretização da transação.

5.11. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração com poderes especiais para o ato.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. O pagamento deverá ser feito por meio de **PIX/TED** (Transferência Eletrônica Disponível) em conta corrente a ser indicada ou cheque de emissão do arrematante, nominal ao COMITENTE, em conformidade com a condição abaixo.

6.2. O pagamento poderá ser realizado à vista ou de forma parcelada, mediante o pagamento de entrada mínima correspondente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, com o saldo remanescente quitado em até 03 (três) parcelas, observadas as condições e prazos estabelecidos na cláusula 5.2 deste edital.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1.O arrematante, além do pagamento total do preço do negócio no ato da arrematação, pagará também ao LEILOEIRO, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), do valor total do arremate, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.

8.1. A alienação do imóvel será formalizada por meio de Escritura Pública de Compra e Venda. Na hipótese de pagamento à vista, a escritura será outorgada imediatamente após a comprovação da quitação integral do preço. Em caso de pagamento parcelado, a outorga da escritura ocorrerá

somente após a quitação total das parcelas, observadas as condições estabelecidas na cláusula 5.2 deste edital.

8.2. O COMITENTE deverá providenciar a lavratura do competente instrumento de formalização da alienação no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data do leilão, nos casos de pagamento à vista, ou da data da quitação integral das parcelas avençadas, nos termos da cláusula 5.2, quando se tratar de pagamento parcelado, observadas as disposições do item 8.1.

O referido prazo ficará condicionado à inexistência de pendências documentais atribuíveis ao arrematante, bem como ao cumprimento de todas as obrigações previstas neste edital e eventualmente indicadas na descrição do lote.

8.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do COMITENTE.

8.4. OCOMITENTE se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel, atualizada e com negativa de ônus e alienações; comprovante de pagamento da última parcela do IPTU, sob suas responsabilidades, e, demais certidões exigidas por lei.

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, tais como: ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis, escrituras, registros, foro e laudêmio (quando for o caso), e demais taxas. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao COMITENTE.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Ocorrendo a sustação do cheque dado em pagamento, sua devolução por insuficiência de fundos, ou, ainda, o inadimplemento de qualquer das parcelas assumidas na forma prevista na cláusula 5.2 deste edital, ficará automaticamente desfeita a venda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

Nessa hipótese, o arrematante perderá, em favor do COMITENTE, os valores pagos a título de sinal e/ou parcelas já quitadas, sem prejuízo da incidência de multa correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor total da arrematação, a qual poderá ser cobrada por via executiva, como dívida líquida, certa e exigível, acrescida de correção monetária e demais encargos legais até o efetivo pagamento.

A resolução da venda não afasta a responsabilidade do arrematante pelas perdas e danos, lucros cessantes, despesas administrativas e demais prejuízos decorrentes do inadimplemento, sem prejuízo das medidas cíveis e criminais cabíveis.

9.2. A falta de utilização pelo COMITENTE, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois de liquidado o pagamento total do preço do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

10.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação dos imóveis, quando for o caso, correrá por conta do arrematante.

10.3. Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser solicitados pelo tel. - (11) 2741-9515, ou por escrito, via e-mail – contato@leiloesgold.com.br, ao leiloeiro, sediado à Rua Serra de Botucatu, 1195 – 5º andar - Cj 58 - Tatuapé, São Paulo/SP, CEP: 03568-060.

10.4. 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.

_____ _____

SICOOB – OURICRED LEILOEIRO - JUCESP 958