

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – SICOOB CREDICONQUISTA – Nº 01/2025 ON-LINE

EDITAL DE LEILÃO SICOOB CREDICONQUISTA 01/2025

FICAM INTIMADOS DESTE EDITAL DE LEILÃO partes, executados, devedores, cônjuges, credores fiduciários, hipotecários, preferenciais, com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, coproprietários, promitentes compradores, usufrutuários, titulares de direitos reais e obrigacionais, terceiros e demais interessados.

1. QUADRO RESUMO

COMITENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO SUDOESTE BAIANO LTDA - SICOOB CREDICONQUISTA;

LEILOEIRO OFICIAL: TEÓFILO SANTOS DE JESUS, JUCEB/BA 19/540886-1;

MODALIDADE E LOCAL DO LEILÃO: exclusivamente eletrônico pelo site www.centraldosleiloes.com.br;

DATA E HORÁRIO: abertura a partir da publicação do Edital/Aviso, encerrando-se a 1ª Praça no dia 09 de setembro de 2025 às 14h30min e, caso não haja lance, encerrando-se em 2ª Praça no dia 26 de setembro de 2025 às 14h30min.

OBJETO: bem(ns) imóvel(is) descrito(s) no corpo deste edital;

FORMA DE PAGAMENTO: exclusivamente à vista;

COMISSÃO DE LEILOEIRO: 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação;

DÚVIDAS, VISITAS E PROPOSTAS: mediante contato com o Leiloeiro através do telefone/WhatsApp (71) 9.9906-2508, e-mail leilaoagrorural@gmail.com

2. DO PREÂMBULO

2.1. A COMITENTE, COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO SUDOESTE BAIANO LTDA - SICOOB CREDICONQUISTA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 02.282.165/0001-29, com sede na Rua Francisco Santos, 157, Centro, Vitória da Conquista/BA, vem tornar público que fará realizar LEILÃO ELETRÔNICO do(s) bem(ns) especificado(s) no ANEXO I, através do Leiloeiro Oficial Teófilo Santos de Jesus, Juceb/BA 19/540886-1, de acordo com as regras e especificações neste Edital.

3. DO HORÁRIO E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

LOCAL: No site www.centraldosleiloes.com.br, fone (71) 9.9906-2508, e-mail: leilaoagrorural@gmail.com

DATA do 1.º Leilão – 09 de setembro de 2025 às 14h30min.

DATA do 2.º Leilão – 26 de setembro de 2025 às 14h30min (em não havendo arrematação no 1.º Leilão).

3.1 O Leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônico, com a oferta de lances realizada através da plataforma www.centraldosleiloes.com.br, devendo o interessado efetuar cadastro prévio no site, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas na plataforma do Leiloeiro.

3.2. Os lances online iniciarão a partir da publicação do edital, encerrando-se a 1ª Praça no dia 29/08/2025, às 14h:30m e, caso não haja lance, encerrando-se a 2ª Praça no dia 19/09/2025, às 14h:30m.

4. DO OBJETO/LANCES MÍNIMOS

4.1 - 01 (um) lote de terreno de nº 14 (quatorze), da quadra 50 (cinquenta), real situado no Loteamento Jardim Guanabara, nesta cidade e comarca de Vitória da Conquista, Bahia, medindo o terreno 13,00m (treze metros) de frente, 13,00m (treze metros) de largura no fundo, 32,00m (trinta e dois metros) da frente ao fundo de ambos os lados, com área total de 416,00m² (quatrocentos e dezesseis metros quadrados), limitando-se com quem de direito, adquirido conforme escritura pública de compra e venda, lavrada em 28 de setembro de 2017, no cartório de notas do 3º ofício, da comarca de vitória da conquista, registrada sob nº r-2/50.440, no cartório de registro de imóveis e hipotecas do 1º ofício de Vitória da Conquista/BA, conforme confrontações da matrícula.

4.2 LANCES MINÍMOS:

1º LEILÃO: R\$709.597,98 (setecentos e nove mil, quinhentos e noventa e sete reais e noventa e oito centavos)

2º LEILÃO: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)

* Observação: Nos termos do art. 27, § 2.ºB, da Lei n.º 9.514/1997, com alteração dada pela Lei 13.465/17, fica assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos.

4.3 Os valores poderão ser atualizados quando da realização do leilão.

4.4. O(s) bem(ns) doravante mencionado(s) será(ão) vendido(s) no estado e condições em que se encontra(m), pressupondo-se que tenha(m) sido previamente examinado(s) pelos licitantes, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades e condições intrínsecas e extrínsecas.

4.5. As fotos, laudos e avaliações eventualmente constantes do site www.centraldosleiloes.com.br são meramente ilustrativas, devendo os licitantes visitar e vistoriar o(s) bem(ns).

5. DA VISITAÇÃO

5.1. As fotos, laudos e avaliações eventualmente constantes do site www.centraldosleiloes.com.br são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados procederem à visita prévia à realização do leilão, sendo que as imagens não representam nenhum tipo de vinculação ou garantia sobre o estado e características do(s) bem(ns).

6. DAS DÚVIDAS E CONSULTAS

6.1. Os esclarecimentos e informações a respeito do Leilão serão feitos pelo Leiloeiro através do telefone/WhatsApp (71) 9.9906-2508 ou do e-mail leilaoagrorural@gmail.com. Quaisquer divergências quanto a descrição do(s) bem(ns) ou estado do(s) mesmo(s) deverão ser verificadas e apontadas anteriormente ao Leilão, não cabendo à COMITENTE ou ao Leiloeiro qualquer responsabilidade posterior, não se admitindo alegação de desconhecimento desta cláusula.

7. DOS LANCES

7.1. Os lances serão ofertados exclusivamente por via eletrônica, através da plataforma de leilões mantida no site www.centraldosleiloes.com.br, podendo também ser realizado o envio de proposta nos termos do item 8 deste Edital.

7.2. Para participação no Leilão, o interessado deverá estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

7.3. Serão aceitos lances via internet daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site. Estando com o cadastro ativo poderão participar online os interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste Edital.

7.4. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste Edital e nas normas impostas pelo site. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital.

7.5. Os lances oferecidos online não garantem direitos ao arrematante em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. No caso de problemas técnicos relativos à participação do Leilão pela plataforma eletrônica, será dada preferência e continuidade do certame para aqueles que estejam participando pelos outros meios disponibilizados.

7.6. Os lances ofertados serão encaminhados para apreciação da COMITENTE e estarão sujeitos a sua aprovação para a homologação da venda, somente considerado finalizado o Leilão após a homologação da COMITENTE.

7.7. Após a oferta do lance o mesmo não poderá ser cancelado e/ou retirado, não cabendo desistência da oferta, e o proponente deverá efetuar o pagamento caso seja o vencedor do Leilão, conforme item 11.1, sob pena de incidir nas penalidades deste Edital e legislação aplicável, nos termos do item 16.

8. DO ENVIO DE PROPOSTA DE COMPRA

8.1. Caso a COMITENTE aceite o envio de propostas, o próprio site www.centraldosleiloes.com.br informará esta possibilidade ao licitante na página do lote em questão, devendo o interessado clicar no botão “Enviar proposta” para preencher o formulário com os dados da proposta. Em havendo dúvida, o licitante deverá contatar o Leiloeiro pelos canais já informados.

9. DA CONDUÇÃO DO LEILÃO

9.1. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início do pregão de cada lote de bens.

9.2. O encerramento de cada lote será realizado pelo Leiloeiro nos horários estabelecidos neste Edital, sendo o encerramento prorrogado automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado tempo estabelecido no site.

9.3. O bem será vendido a quem maior lance oferecer, desde que seja homologado pela COMITENTE.

9.4. Os valores mínimos determinados pela COMITENTE constam na relação descritiva de cada bem no ANEXO I do presente Edital, sendo que, mesmo após o bem receber lances, os valores ofertados serão submetidos à apreciação da COMITENTE.

9.5. Fica reservado o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do Leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação, não podendo os licitantes alegarem desconhecimento das possibilidades descritas no presente Edital.

10. DOS VALORES

10.1. O(s) bem(ns) está(ão) sendo ofertado(s) exclusivamente para pagamento à vista.

10.2. Caberá ao arrematante o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do(s) bem(ns) arrematado(s).

11. DO PAGAMENTO E DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

11.1. O arrematante que tenha participado do Leilão online, receberá via e-mail os dados para o depósito na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. Os depósitos dos valores da comissão do Leiloeiro de 5% (cinco por cento), assim como o pagamento do total da arrematação, deverão ser realizados no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do Leilão (ou aprovação do lance), sendo que os comprovantes deverão ser enviados para o e-mail leilaoagrorural@gmail.com.

11.2. Somente propostas aprovadas pela COMITENTE poderão ser utilizadas no Leilão.

11.3. Nos casos de parcelamento e/ou financiamento é obrigatória, por parte do arrematante, a contratação de seguros conforme determina o art. 5, IV da Lei 9.514/97, bem como de danos físicos ao imóvel.

11.4. Todos os instrumentos públicos e particulares necessários à formalização da compra e venda serão providenciados pelo arrematante no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da realização do Leilão.

11.5. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do arrematante, poderá ocorrer, a critério da COMITENTE, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do(s) bem(ns), aplicando-se ao arrematante as cláusulas penais do item 16.1 e seguintes.

11.6 Na hipótese de a venda tiver sido anulada, ou desfeita, por razões que não possam ser imputadas ao leiloeiro, não caberá ao profissional a devolução da comissão percebida, mas, sim, ao comitente, não sendo devolvida, em hipótese alguma, caso a culpa tenha sido do arrematante.

11.7. Todos os prazos referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas, a critério único e exclusivo da COMITENTE.

11.8. Vencida a documentação da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do arrematante, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, sem prejuízo das cláusulas penais deste Edital.

11.9. A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) pela COMITENTE se dará na data do registro das respectivas escrituras públicas na matrícula imobiliária, ficando o arrematante, entretanto, a partir da confirmação do pagamento do preço de arrematação à vista, responsável por todas as obrigações relativas ao bem, como tributos, taxas e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação.

11.10. Eventual ação de imissão de posse de imóvel(is) ocupado(s) ficará sob responsabilidade do arrematante, que exonera a COMITENTE de quaisquer responsabilidades em relação a tal.

11.11. O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a regular compensação.

11.12. Outorgada a Carta de Arrematação ou a Escritura Pública, o arrematante deverá apresentar à COMITENTE, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no DETRAN, Registro de Imóveis ou órgão competente conforme a natureza do bem, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais da COMITENTE, bem como, efetivar a substituição da titularidade do bem nos órgãos devidos como DETRAN, Prefeitura Municipal, administração condominial, concessionárias de água e energia etc., sob pena do arrematante incorrer nas cláusulas penais do item 16.1 deste Edital.

12. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS)

12.1. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) e, quando for o caso a constituição da Alienação Fiduciária, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

13. DA VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS” E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO(S) IMÓVEL(IS)

13.1. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra(m), sendo que as áreas mencionadas no Edital, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o(s) imóvel(is) como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

13.2. Caso o(s) imóvel(is) esteja(m) ocupado(s) por terceiros, o arrematante assume o risco da arrematação do(s) imóvel(is) no estado em que efetivamente se encontra(m), independentemente de conseguir nele(s) adentrar para verificar suas condições.

13.3. O arrematante declara-se ciente que a desocupação do(s) imóvel(is) e o ajuizamento das medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes deverão ser por ele integralmente promovidas e custeadas, não tendo a COMITENTE qualquer responsabilidade sobre tais atos.

13.4. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) na situação em que se encontra(m) registrados no Cartório de Registro de Imóveis onde são matriculados, e nas condições físicas em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o arrematante, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover as regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias e Receita Federal, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto aos cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá às expensas do arrematante.

14. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DO(S) IMÓVEL(IS)

14.1. O arrematante deverá se certificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força de arrematação do(s) imóvel(is), a COMITENTE não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

15. DAS EVENTUAIS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

15.1. Em havendo ônus e/ou pendências relacionados ao(s) bem(ns) tais como registros e averbações na matrícula do imóvel, gravame inscrito no CRLV do veículo, ações judiciais etc., e desde que conhecidos pela COMITENTE, os mesmos serão descritos no ANEXO I do presente Edital, aplicando-se os itens que seguem.

15.2. Nos casos acima discriminados onde existem pendências representadas por ações judiciais, a arrematação implicará na transmissão ao arrematante dos direitos de aquisição do(s) bem(ns) arrematado(s), sob a condição da improcedência da ou das respectivas ações judiciais movidas pelo antigo proprietário e/ou mutuário e consequente livre desembaraço do bem para todo os fins de direitos.

15.3. Caso, após a formalização da arrematação, seja distribuída em desfavor da COMITENTE eventual ação judicial e, ao final desta, mediante trânsito em julgado, seja invalidada a consolidação da propriedade, os leilões públicos promovidos pela COMITENTE ou a adjudicação em favor da COMITENTE, a arrematação será automaticamente rescindida, reembolsados pela COMITENTE os valores pagos pelo arrematante, excluída a comissão do Leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o arrematante, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o arrematante, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 (quinze) dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da COMITENTE.

15.4. Caso trate-se de arrematação de bem(ns) com pendência de ações judiciais, obriga-se o arrematante a substituir a COMITENTE no polo ativo da ação de reintegração ou imissão na posse movida pela COMITENTE em face do proprietário e/ou mutuário.

15.5. O instrumento de substabelecimento dos poderes ad judicia e especiais para a ação em questão, sem reservas, assinado pelo advogado da COMITENTE em favor do advogado do arrematante, será entregue com a documentação de formalização da arrematação, não se responsabilizando a COMITENTE pelo eventual insucesso na ação de reintegração ou imissão na posse, decorrente de eventual vício processual na condução da respectiva demanda, pelo advogado do arrematante.

15.6. A partir da substituição processual, todas as despesas judiciais, processuais e advocatícias correlatas ao mencionado processo serão integralmente assumidas pelo arrematante.

15.7. O arrematante possui ciência inequívoca e total concordância quanto à(s) ação(ões) judicial(is) relacionada(s) no ANEXO I deste Edital, e também em relação ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e/ou adjudicação praticados pela COMITENTE, declarando o arrematante, neste ato, que, tendo analisado o conteúdo dos procedimentos de expropriação extrajudicial e da(s) ação(ões) judicial(is) em curso, mediante a assistência técnica de advogado especializado, nada tem a opor, acrescentar, criticar ou impugnar quanto à constituição e liquidação da alienação fiduciária que anteriormente incidia sobre o imóvel objeto deste instrumento e quanto à condução do(s) processo(s) judicial(is), relacionado(s) no presente Edital, inclusive no que tange aos atos, ações ou omissões ali ocorridos, sendo vedada, por conseguinte, qualquer alegação relacionada à condução, forma, omissão ou tramitação dos procedimentos de execução extrajudicial e do(s) processo(s) judicial(is) relacionados ao(s) bem(ns) por ele adquirido(s) para fins de resolução ou rescisão da presente negociação.

15.8. Os encargos administrativos, tributários e condominiais do(s) bem(ns) arrematado(s) que incidirem até a data da arrematação serão de responsabilidade da COMITENTE. Assim, somente aqueles encargos pagos após a data da arrematação pelo arrematante serão passíveis de ressarcimento por parte da COMITENTE nos casos de invalidação da consolidação da propriedade, dos leilões ou da adjudicação

transitada em julgado, ressalvado o período de posse direta exercida pelo arrematante, que continuará sendo de sua responsabilidade.

16. DAS PENALIDADES

16.1. O não pagamento dos valores de arrematação e comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido neste Edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão de Leiloeiro de 5% (cinco por cento), despesas com a realização da hasta, custas administrativas, judiciais e extrajudiciais, multa no importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor de arrematação, juros e correção monetária na forma da lei, e honorários advocatícios de 30% (trinta por cento) sobre o montante apurado, sem prejuízo das demais cominações legais e danos eventualmente apurados. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito 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.

16.2. O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões online e presenciais futuros.

16.3. Sujeita-se às mesmas penas previstas no item 16.1 a violação a qualquer norma do presente Edital, bem como a manipulação, acordo, combinação ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o Leilão, a exemplo da combinação de lances e/ou propostas, sendo imediatamente comunicado à Autoridade Policial e ao Ministério Público para apuração de eventuais crimes nos termos do Código Penal: Crime de Impedimento, perturbação ou fraude de concorrência “Art. 335 - Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único - Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida.”

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. O pagamento relativo à arrematação e a comissão do Leiloeiro, fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo das cláusulas penais e cominações legais previstas no item 16, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

17.2. A responsabilidade da COMITENTE pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do Leiloeiro. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo arrematante a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo arrematante, o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel decorrente da evicção. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do arrematante até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel, a menos que expressamente autorizadas pela COMITENTE.

17.3. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo arrematante das referidas condições estipuladas neste Edital. As demais condições

obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981/1932, Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022 e alterações supervenientes.

17.4. Integram a este Edital as condições para participação de leilões dispostas no site do leiloeiro, previstas quando do cadastro de novo usuário.

17.5. O(s) bem(ns) objeto deste Leilão pode(m) ser oriundo(s) de Consolidação de Propriedade em Alienação Fiduciária. Neste caso, houve a intimação do(s) Devedor(es) Fiduciante(s) para purga da mora, bem como o cumprimento de todo procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a consolidação do(s) imóvel(is) descrito(s) no ANEXO I, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997. Em sequência, a fim de cumprir o disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, são realizados 1º (primeiro) e, se necessário, 2º (segundo) leilões pelos valores descritos nos §§1º e 2º do referido artigo. O resultado negativo destes leilões implica na adjudicação definitiva do(s) bem(is), conforme dispõe o art. 27, § 5º da Lei nº 9.514/1997. Deste modo, poderá o Leilão representar oferta pública do(s) respectivo(s) imóvel(is), não vinculada à Lei nº 9.514/1997.

17.6. A COMITENTE reserva-se no direito de, presentes razões de ordem administrativa, comercial, operacional ou de interesse público, revogar total ou parcial o procedimento licitatório, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados, a título de sinal, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba ao arrematante o direito à indenização, ressarcimento ou declaração de qualquer espécie.

17.7. O arrematante declara estar ciente que a COMITENTE não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário ou comerciante e que o Leiloeiro é mero mandatário, ficando assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos ocultos que possam existir do bem alienado, como também por indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras, em qualquer hipótese ou natureza.

17.8 Correm por conta do comprador eventuais necessidades de averbações necessárias, porém não lançadas no registro em época própria por quem de direito.

Fica eleito o Foro da Comarca de Vitória da Conquista/BA, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Edital, com exclusão de qualquer outro.

Vitória da Conquista, 19 de agosto de 2025

TEÓFILO SANTOS DE JESUS
Leiloeiro Público Oficial
Juceb 19/540886-1

Minuta de Escritura Pública de Compra e Venda à Vista

Saibam quantos esta virem que aos dias do mês de do ano de dois mil e , nesta cidade de , neste Serviço Notarial, perante mim, , compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE VENDEDORA, COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO SUDOESTE BAIANO LTDA - SICOOB CREDICONQUISTA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 02.282.165/0001-29, com sede na Rua Francisco Santos, 157, Centro, Vitória da Conquista/BA, neste ato representada por seu procurador (nome), (qualificação), (identidade) e (CPF/CNPJ), conforme procuração lavrada em notas do (Ofício), (livro), (folhas), (data), substabelecimento lavrado em notas do (Ofício), (livro), (folhas), (data); doravante designada SICOOB CREDICONQUISTA; e de outro lado, como OUTORGADO COMPRADOR , (nome), (qualificação), (identidade) e (CPF/CNPJ), doravante designado simplesmente COMPRADOR; todos juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, (titulação do notário ou do preposto por ele designado - por exemplo: Tabelião, Tabelião Substituto, etc.), à vista dos documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E pela VENDEDORA, por seu representante, foi dito o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL - A VENDEDORA se declara proprietária do imóvel que assim se descreve e caracteriza: , havido conforme registro nº , na matrícula nº do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca .

CLÁUSULA SEGUNDA - DA COMPRA E VENDA - A VENDEDORA, pela presente, e na melhor forma de direito, tem justo e contratado vender, como efetivamente vendido tem ao COMPRADOR, o imóvel anteriormente descrito e caracterizado, no estado de conservação e ocupação em que se encontra, pelo preço certo e ajustado de R\$ (), recebido por meio de boleto(s), pago(s) em favor da VENDEDORA.

Parágrafo Primeiro - O preço acima referido corresponde à proposta vencedora na Licitação, nº , nos termos do Edital, o(a) qual a este se vincula, conforme a Lei nº 13.303/2016.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL - O(A) COMPRADOR(A) assume a responsabilidade pela eventual existência de débito(s) condominial(is), e/ou tributário(s), como IPTU/ITR, foro e taxas, relativamente ao imóvel objeto do presente instrumento, pelos quais se incumbe do pagamento nos termos das Regras da Venda Online ou Edital de vinculação.

Parágrafo Primeiro - É de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, o pagamento das despesas relativas à lavratura da escritura, ITBI, Laudêmio e resgate de aforamento, bem como aquelas de caráter de pessoal, tais como: consumo água, energia e/ou gás, honorários e custas judiciais, tarifas e taxas, além de outras despesas não vinculadas ao imóvel, bem como eventuais custos oriundos da relação contratual entre terceiros, caso o imóvel esteja ocupado por terceiros.

Parágrafo Segundo - O(A) COMPRADOR(A) assume a responsabilidade pela eventual existência de débito(s) condominial(is) e/ou tributário(s), como IPTU/ITR, foro e taxas, relativamente ao imóvel objeto da presente escritura, pelos quais se incumbe do pagamento nos termos do Edital.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese do adquirente ser o ocupante e/ou o ex-mutuário e/ou parente direto, até o terceiro grau civil (pais, filhos, avôs, netos, bisavôs e bisnetos), do ex-mutuário ou ocupante do imóvel, serão de sua responsabilidade as despesas vencidas e vincendas com IPTU, condomínio, água, esgoto, foro, laudêmio e demais tarifas, taxas ou qualquer outro tributo

incidente sobre o imóvel, cumprindo inclusive ressarcir à SICOOB CREDICONQUISTA eventuais pagamentos que esta tenha feito, relativamente a tais despesas.

CLÁUSULA QUARTA - DA QUITAÇÃO - Assim, pago e satisfeito o preço de venda, a VENDEDORA dá ao COMPRADOR plena, geral, rasa e irrevogável quitação, transferindo-lhe o domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido não só por força desta escritura, como em virtude da cláusula “constituti”, obrigando-se a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e, a qualquer tempo, responder pela evicção de direito.

Parágrafo Primeiro - O COMPRADOR declara, neste ato, ter conhecimento que sobre o imóvel objeto da presente escritura pode(m) pender ação(es) judicial(is) reais, pessoais ou reipersecutórias, de conformidade com o previsto no Edital, bem das consequências jurídicas que podem advir disso.

Parágrafo Segundo - Sobrevindo decisão transitada em julgado que decrete a anulação do título aquisitivo (Consolidação da Propriedade/Carta de Arrematação e/ou Adjudicação) ou que declare a perda da propriedade por usucapião, o presente contrato se resolverá de pleno direito.

Parágrafo Terceiro - Ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo anterior, a VENDEDORA restituirá ao COMPRADOR os valores por ele despendidos na presente transação, quais sejam, os valores relativos à aquisição do imóvel, como caução, sinal, prestação, ou o valor total, se for o caso, bem como as despesas, devidamente comprovadas, decorrentes da compra e venda, despesas cartorárias, tributárias, condominiais e, ainda, o valor referente às benfeitorias úteis e/ou necessárias, realizadas após a data de registro da compra e venda do imóvel.

Parágrafo Quarto - A evicção ora pactuada não gera indenização por perdas e danos.

CLÁUSULA QUINTA - DISPENSA DE CERTIDÕES - O COMPRADOR e VENDEDORA em comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da matrícula, apresentando, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

Parágrafo Único - Quando for expressamente prevista pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

CLÁUSULA SEXTA - DO REGISTRO - O COMPRADOR obriga-se a proceder ao registro da presente escritura no Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura da presente escritura.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de não ser comprovado pelo COMPRADOR, o registro da presente escritura, no prazo estipulado no caput desta cláusula, fica facultado à VENDEDORA promover tal registro, imputando ao COMPRADOR as despesas inerentes ao ato, independentemente de notificação.

Parágrafo Segundo - O COMPRADOR fica sujeito à inclusão do seu nome nos cadastros restritivos de crédito (SPC e SERASA), no caso de descumprimento do caput desta cláusula e do não ressarcimento à SICOOB CREDICONQUISTA das despesas decorrentes do referido registro.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO FORO - É competente o foro da Seção Judiciária da Justiça Estadual de Vitória da Conquista/BA, para dirimir questões decorrentes da presente escritura. Pelo

COMPRADOR foi dito que aceita esta escritura em todos os seus expressos termos, por se achar de pleno acordo com o ajustado e contratado entre si e a VENDEDORA. Apresentado e arquivado neste Tabelionato (ou Escritania): (relação de documentos conforme a prática do notário e as exigências legais).

ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS pediram lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam conforme, e foi aceita em tudo por aqueles que, reciprocamente, outorgaram e assinam.

Vitória da Conquista, xx de de 2025

Assinatura da Vendedora

Assinatura do Comprador