

# EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO DECORRENTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL - 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

1º Leilão: **29/04/2025** – lance até às **10:00** horas

2º Leilão: **16/05/2025** – lance até às **10:00** horas

(\*em não havendo arrematante no 1º Leilão).

**LOCAL:** Site [www.vixleiloes.com.br](http://www.vixleiloes.com.br) (VIX LEILÕES) - Rua Misael Pedreira da Silva, n. 70, sala 805, Praia do Suá, Vitória – ES

**COOPERATIVA DE CRÉDITO SUL-SERRANA DO ESPÍRITO SANTO – SICOOB SUL-SERRANO**, instituição financeira de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.815.319/0001-75, com sede e foro em Venda Nova do Imigrante-ES, na Av. Ângelo Altoé, 340, Bairro São Pedro, Venda Nova do Imigrante-ES, CEP 29375-000, faz saber que no dia e hora designados, em cumprimento ao disposto no art. 27 caput e parágrafos 1º e 2º, da Lei 9.514/97, venderá em Leilão Público, no estado e situação jurídica em que se encontra, por intermédio do leiloeiro designado, Sr. Gabriel Fardin Pereira, inscrito na JUCEES sob o nº 055/2013, site [www.vixleiloes.com.br](http://www.vixleiloes.com.br), o bem a seguir discriminado:

## 1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lote n. 8 da Quadra B e benfeitorias existentes, situado na Rua Projetada, s/n, Guanabara, Lúna/ES, registrado no RGI sob a matrícula n. 12.346, com área total de 180 m2. Inscrição imobiliária n. 01080410023001. **IMÓVEL OCUPADO.**

## 2 - INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (“ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital, e será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com todas as despesas decorrentes.

Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões e características do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua verificação pessoal e eventual necessidade de regularização.

As despesas relativas à escritura, registro, averbação, impostos e taxas, bem como as providências necessárias à desocupação do imóvel, se for o caso, correrão por conta do arrematante.

Os débitos de tributos e despesas de qualquer natureza até a data de arrematação serão de responsabilidade do vendedor.

O leilão não importa necessariamente em proposta de contrato por parte da CREDORA/FIDUCIÁRIA, podendo esta revogá-la em defesa do interesse público ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de propostas.

## 3 - DOS PARTICIPANTES

Poderão oferecer lances pessoas físicas e pessoas jurídicas, inscritas, respectivamente, no Cadastro de Pessoa Física – CPF e no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, do Ministério da Fazenda, possuidores de documento de identidade, excluídos os menores de 18 anos não emancipados.

Os participantes poderão fazer-se representar por procuradores, mediante a apresentação de procuração pública ou particular, com poderes específicos para participar do Leilão, com FIRMA RECONHECIDA em Cartório.

Para participar do Leilão, que ocorrerá exclusivamente de forma ONLINE, o usuário deverá exclusivamente efetuar o cadastro prévio no site [www.vixleiloes.com.br](http://www.vixleiloes.com.br). Para que o cadastro seja liberado para ofertas de lances online, o usuário deverá ler e aceitar as regras de utilização do sistema do Leiloeiro (site), e enviar necessária documentação até 24 (vinte e quatro) horas antes da data prevista para a realização do leilão.

O cadastro no site do Leiloeiro é único e pessoal. Em caso de perda ou esquecimento do Login e Senha, o usuário deverá entrar em contato com o Leiloeiro, através do site [www.vixleiloes.com.br](http://www.vixleiloes.com.br) e solicitar a recuperação dos mesmos.

Os usuários que participarão da concorrência deverão, após a aprovação de seu Cadastro, acessar a guia do Leilão no site do Leiloeiro e solicitar a liberação para participar do Leilão, ler e aceitar as regras específicas do presente Leilão.

O Leiloeiro Público Oficial poderá proceder à conferência da documentação enviada, consulta ao CPF/CNPJ do usuário para averiguação de possíveis restrições, a confirmação dos dados via telefone, e então proceder à liberação ou não liberação do usuário para participar do Leilão.

O arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados e a apresentação de lances pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências de todos os termos do presente edital.

Ficam expressamente vedados lances realizados por e-mail, correio e/ou pessoalmente no escritório do leiloeiro. Todas as propostas deverão ser realizadas exclusivamente pelo site do leiloeiro.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

#### **4 – VALOR DE LANCE MÍNIMO:**

O bem será leiloado e vendido, no estado que se encontra, a quem oferecer MAIOR LANCE em reais para pagamento à vista.

**1º Leilão: R\$ 117.653,36** (cento e dezessete mil, seiscentos e cinquenta e três reais, trinta e seis centavos)

**2º Leilão: R\$ 115.420,73** (cento e quinze mil, quatrocentos e vinte reais, setenta e três centavos)

#### **5- DOS PAGAMENTOS RELATIVOS À ARREMATÇÃO**

O arrematante deverá pagar, no ato do leilão, o valor integral da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do lance vencedor, diretamente ao Leiloeiro Público Oficial no prazo de 24 horas a contar da finalização do leilão.

O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado pela aquisição do imóvel.

O valor da arrematação poderá ser pago somente à vista, e a formalização da venda se dará por meio de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, ficando ciente o arrematante que, em caso de inadimplência, a arrematação será automaticamente cancelada e os valores já pagos serão perdidos em favor da CONTRATANTE.

O não pagamento da comissão do leiloeiro no prazo estipulado, bem como do valor integral da arrematação em caso de arrematação à vista ou da entrada no caso de arrematação parcelada, implicará na não concretização da transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

O comprador será imitido na posse precária do imóvel a partir da celebração do contrato de promessa de compra e venda, e na posse definitiva após o recebimento, pelo SICOOB SUL SERRANO, do valor total ofertado no Leilão e o devido registro da Escritura Pública Venda e Compra no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

## **6 - DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE**

Serão de responsabilidade do adquirente/arrematante:

- Efetuar a Escritura Pública no prazo de até 30 dias corridos a contar da arrematação.
- Todas as despesas necessárias à lavratura da Escritura Pública e/ou do Contrato de Venda e Compra e seu registro.
- A iniciativa necessária à lavratura da Escritura Pública, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, etc.
- Apresentação junto à CREDORA da Escritura Pública devidamente registrada na matrícula do imóvel.

## **7 - DA MULTA**

Os valores recolhidos pelo arrematante, no ato do leilão, a título de comissão de leiloeiro e entrada serão revertidos em multa e perdas e danos, nos casos de:

- Desistência.
- Não cumprimento do prazo para pagamento.
- Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Edital.

## **8- NOTIFICAÇÃO**

Para que não se alegue desconhecimento, fica desde logo notificado do presente Leilão o devedor fiduciário N DE S ANDRADE EIRELI (CNPJ/MF 31.031.569/0001-48) e os garantidores fiduciários EDUARDO SERRANO (CPF/MF 090.554.237-18) e sua esposa ANA PAULA DA SILVA (CPF/MF 138.273.257-06), bem como os eventuais coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de

superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor.

Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro da cidade de Venda Nova do Imigrante/ES.

Informações detalhadas sobre o imóvel e leilão também podem ser obtidas no escritório do Leiloeiro Público Oficial, Gabriel Fardin Pereira, (27) 3315-5148, 99984-2976, contato@vixleiloes.com.br.

Vitória/ES, 03 de abril de 2025.

**COOPERATIVA DE CRÉDITO SUL-SERRANA DO ESP. SANTO - SICOOB SUL-SERRANO**

Leiloeiro Público Oficial Gabriel Fardin Pereira – JUCEES 055/2013