



EDITAL DE LEILÃO PARA ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEL (LEI FEDERAL Nº 14.711/2023 e 9514/97)

MARCIANO AGUIAR CARNEIRO, LEILOEIRO PÚBLICO, inscrito na JUCEG sob n.085, com escritório situado na Avenida Presidente Vargas, Qd. R, Lote 0, nº 266, Ed. Centro Comercial Le Monde, sala 1003, Jardim Marconal, CEP 75.901-551, Rio Verde-Goiás, devidamente autorizada pelo **Credor Fiduciário COOPERATIVA DE CRÉDITO E CAPTAÇÃO SICOOB UNICIDADES**, CNPJ nº 03.047.549/0001-20, com sede na Rua 05, quadra G, lote 01, Jardim Brasília, na cidade de Rio Verde – Goiás.

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 019, E AS CÉDULAS DERIVATIVAS Nº 135211 (CAPITAL DE GIRO), 266350 (UNI IMÓVEIS), 271938 (EMPRÉSTIMO ROTATIVO).

EMITENTE: CONSTRUTORA NONDAS MACHADO EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 24.843.807/0001-54, situada no endereço Rua Duque de Caxias, 42-A, Centro, Jataí, GO, CEP 75800062 e representada pelo sócio administrador JOÃO MIGUEL DE FREITAS MACHADO, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 343.913.041-04, que também poderá ser encontrado no seguinte endereço: Rua 28 nº 256, Qd.40, Residencial das Brisas, Jataí, GO, CEP 75803-560.

AVALISTA E GARANTIDOR FIDUCIANTE: JOÃO MIGUEL DE FREITAS MACHADO, brasileiro, casado, inscrito no CPF no 343.913.041-04, que também poderá ser encontrado no seguinte endereço: Rua 28, n. 256, Qd.40, Residencial das Brisas, Jataí, GO, CEP 75803-560.

DEVEDOR SOLIDÁRIO/ CÔNJUGUE/ COMPANHEIRO DO AVALISTA: ROSANE GOUVEIA VILELA MACHADO, brasileira, casada, inscrito no CPF nº 414.799.981-68, que também poderá ser encontrada no seguinte endereço: Rua 28 nº 256, Qd.40, Residencial das Brisas, Jataí, GO, CEP 75803-560.

Levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **Online (eletrônico)**, através do PORTAL www.vecchileiloes.com.br, nos termos da Lei nº 14.711/2023 e 9514/97, artigo 27 e parágrafos.

DATAS DOS LEILÕES:

PRIMEIRO LEILÃO (ELETRÔNICO): aberto para lances 11/06/2025 às 13:00hs até o dia: 16/06/2025 às 13:00h(regressiva); **SEGUNDO LEILÃO (ELETRÔNICO):** aberto para lances dia 16/06/2025 às 13:01 até o dia 17/06/2025 às 13:00h(regressiva); **Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, e o cronômetro voltará enquanto houver disputa.** Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro www.vecchileiloes.com.br, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF. **Os imóveis abaixo descritos, com a propriedade consolidada em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO.**

MATRÍCULA 23.587 – UM PRÉDIO COMERCIAL, com 131,00 m², contendo cinco salas, um banheiro, um depósito, uma cozinha e uma área de serviço, pintura lavável e parte com azulejo, piso de cerâmica, forro de gesso, instalações elétrica e sanitária, coberta com telhas tipo francesa, bem como o respectivo terreno situado na cidade de Jataí - GO, parte do lote B, da quadra 13-K, na rua Duque de Caxias, medindo 12,50 metros de frente, 13,00 metros de fundo, por 21,60 metros do lado direito e 17,60 metros do lado esquerdo, limita a direita com o lote C, a esquerda com o lote A e ao fundo com o remanescente do terreno.

ÔNUS: Av.31-23.587 - Indisponibilidade de bens. Procede a presente averbação conforme Ordem de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, de 18/08/2023, Protocolo de Indisponibilidade nº 202308.1817.0287873-IA-809, Processo nº 10007393720234013507, Emissor de Ordem TRF1 - Tribunal Regional Federal da Primeira Região, Vara Única da Comarca de Jataí/GO, para constar que fica averbada a indisponibilidade sobre o direito real de aquisição da Construtora Nondas Machado EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.843.807 /0001-54 no imóvel da presente matrícula.

Av.32-23.587 - Indisponibilidade de bens. Procede a presente averbação conforme Ordem de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, de 23/10/2023, Protocolo de Indisponibilidade nº 202310.2316.02997892-IA-740, Processo nº 10020454120234013507, Emissor de Ordem TRF1 - Tribunal Regional Federal da Primeira Região, Vara Única da Comarca Jataí/GO, para constar que fica averbada a indisponibilidade sobre o direito real de aquisição da Construtora Nondas Machado LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.843.807/0001-54 no imóvel da presente matrícula.

R.33-23.587 - Penhora. Nos termos Auto de Penhora extraído Processo no 1000739- 37.2023.4.01.3507, assinado digitalmente pelo Oficial de Justiça Federal Sr. Rodrigo Ferreira Medeiros, Matrícula GO80408, instruído com Despacho - Mandado, datado de 21/02/2024, assinado digitalmente pelo Juiz Federal da Vara Federal Cível e Criminal da Subseção Judiciária de Jataí-GO, fica registrada a penhora sobre o direito real de aquisição do imóvel objeto da presente matrícula, para garantir a Execução Fiscal movida pela União Federal (Fazenda Nacional) em face da Construtora Nondas Machado Ltda, CNPJ no 24.843.807/0001-54, sendo o valor do débito em 27/03/2023 de R\$ 102.533,47. Esclarecendo que nos termos do artigo 53, §1º, da lei 8.212/91 o imóvel fica indisponível.

MATRÍCULA 23.136 - UMA CASA RESIDENCIAL e COMERCIAL com três pisos, tendo o primeiro piso, um cômodo comercial e um para depósito; o segundo piso, três salas para escritório, um hall e um banheiro; o terceiro piso, uma sala de estar para TV, dois suítes, um hall, uma sala de visita, uma copa-cozinha, dois banheiros, um quarto e uma área de serviço, com a área de 363,00 m², todo rebocado, pintura lavável e parte de azulejo, piso de tijolo e cimento, de cerâmica especial, e de fôrmica, forro laje teto, instalação elétrica e sanitária, estrutura de alvenaria e concreto, coberta com telhas de amianto, esquadrias madeira padrão e ferro com vitraux, bem como o respectivo terreno, situado na cidade de Jataí - Go, à rua Duque de Caxias, da quadra 13-K, parte do lote C, medindo 12,50 metros de frente, 13,00 metros de fundo, por 25,60 metros do lado direito e 21,60 metros do lado esquerdo, limita a direita com Duarte Martins, a esquerda com Eurípedes Fernandes de Souza, e ao fundo com Osório Assis de Lima.

ÔNUS: Av.01-23.136 - a casa descrita na presente matrícula foi transformada em prédio comercial, tendo o primeiro piso, um cômodo comercial e um para depósito; o segundo piso, três salas para escritório, um hall e um banheiro; o terceiro piso, uma sala de recepção, um hall, quatro salas para escritório, uma copa-cozinha, quatro banheiros, uma despensa, uma área de serviço, com as demais características constantes da presente matrícula.

Av.31-23.136 - Indisponibilidade de bens. Procede a presente averbação conforme Ordem de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, de 18/08/2023, Protocolo de Indisponibilidade nº 202308.1817.0287873-IA-809, Processo nº 10007393720234013507, Emissor de Ordem TRF1 - Tribunal Regional Federal da Primeira Região, Vara Única da Comarca de Jataí/GO, para constar que fica averbada a indisponibilidade sobre o direito real de aquisição da Construtora Nondas Machado EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.843.807 /0001-54 no imóvel da presente matrícula.

Av.32-23.136 - Indisponibilidade de bens. Procede a presente averbação conforme Ordem de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, de 23/10/2023, Protocolo de Indisponibilidade nº 202310.2316.02997892-IA-740, Processo nº 10020454120234013507, Emissor de Ordem TRF1 - Tribunal Regional Federal da Primeira Região, Vara Única da Comarca Jataí/GO, para constar que fica averbada a indisponibilidade sobre o direito real de aquisição da Construtora Nondas Machado LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.843.807/0001-54 no imóvel da presente matrícula.

R.33-23.136- Penhora. Nos termos Auto de Penhora extraído Processo nº 1000739- 37.2023.4.01.3507, assinado digitalmente pelo Oficial de Justiça Federal Sr. Rodrigo Ferreira Medeiros, Matrícula GO80408, instruído com Despacho - Mandado, datado de 21/02/2024, assinado digitalmente pelo Juiz Federal da Vara Federal Cível e Criminal da Subseção Judiciária de Jataí-GO, fica registrada a penhora sobre o direito real de aquisição do imóvel objeto da presente matrícula, para garantir a Execução Fiscal movida pela União Federal (Fazenda Nacional) em face da Construtora Nondas Machado Ltda, CNPJ nº 24.843.807/0001-54, sendo o valor do débito em 27/03/2023 de R\$ 102.533,47. Esclarecendo que nos termos do artigo 53, §1º, da lei 8.212/91 o imóvel fica indisponível.

VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 1.062.200,00 (um milhão sessenta e dois mil e duzentos reais)

VALOR DO SEGUNDO LEILÃO (VALOR DO DÉBITO) R\$ 953.099,28 (novecentos e cinquenta e três mil e noventa e nove reais e vinte e oito centavos).

REGRAS DO LEILÃO ELETRÔNICO: Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão se cadastrar no site www.vecchileiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção login(novo cadastro), para novos usuários, com antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas, antes do início do leilão presencial, não sendo aceitas habilitações após esse prazo, ou acessando diretamente o leilão de seu interesse através de seu LOGIN e SENHA. Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, assumindo o interessado todos os riscos ao optar por esta forma de participação no leilão, ficando o comitente vendedor e o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. O envio de lances online se dará exclusivamente através do site www.vecchileiloes.com.br, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra, e eventual irregularidade ou necessidade de averbação de construção, ampliação ou reforma, será objeto de regularização e encargos junto aos órgãos competentes por conta do adquirente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO: O VALOR DEVERÁ SER DEPOSITADO PELO ARREMATANTE ATÉ 24HS APÓS A ARREMATACÃO em conta a ser informada pelo leiloeiro. Caso não seja feito o pagamento pelo primeiro arrematante, será passado imediatamente ao segundo e assim por diante.

COMISSÃO: Taxa de Comissão de Leilão: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga à vista, pelo arrematante/comprador, o valor da comissão não está inclusa no valor do lance. A taxa de comissão será devida mesmo em caso

de desistência da arrematação, sendo considerada desistência, inclusive, a falta de pagamento no prazo previsto. Na hipótese do devedor fiduciante exercer, nos termos do §2º-B do art. 27 da Lei 14.711/2023 e 9514/97, seu direito de preferência, ficará responsável pelo pagamento, além do valor da dívida e das despesas previstas no referido dispositivo legal, também da taxa de comissão de leilão (*5% sobre o valor da dívida*), à qual fará *jus* o leiloeiro. 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, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizado a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

CONDIÇÕES GERAIS: O imóvel será arrematado nas condições e estado de conservação em que se encontra. As medidas (inclusive da área construída, se houver) e confrontações constantes no presente edital deverão ser consideradas meramente enunciativas. Para todos os efeitos, considera-se a venda realizada por intermédio dos leilões previstos neste edital como sendo “ad corpus”, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e demais peculiaridades dos imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem o bem. Também é objeto dos leilões previstos neste edital eventual área construída sobre o terreno ofertado, cabendo ao arrematante, se necessário, arcar com os custos e regularizar ou demolir eventuais áreas construídas que não estiverem averbadas. Cabe aos interessados verificarem, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições quanto ao uso do imóvel levado à leilão, inclusive, mas não somente, restrições ambientais, incluindo possível TAC. Caberá ao arrematante arcar com os custos e tributos incidentes na transferência do imóvel, inclusive, mas não somente, custas com lavratura da escritura, taxas, ITBI, custos com georreferenciamento (se necessário), dentre outros. O arrematante não poderá alegar, sob qualquer forma ou pretexto, o desconhecimento das condições do presente Edital de Leilão. Ônus e Dívidas: O bem será entregue ao arrematante livre de ônus e débitos. Caberá ao arrematante diligenciar a respeito de eventuais dívidas de IPTU, não podendo, posteriormente, alegar desconhecimento.

IMISSÃO NA POSSE: O arrematante será imitido na posse após a transferência do imóvel para o seu nome. Na hipótese do imóvel estar ocupado, caberá ao arrematante tomar todas as providências bem como arcar com todos os custos para a desocupação do imóvel. Penalidades: Na hipótese do arrematante não honrar com o pagamento do valor do lance no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita, cabendo ao arrematante arcar com a taxa de comissão do leiloeiro, assim como multa equivalente a 10% do valor do lance não quitado, esta a ser revertida em favor do credor fiduciário, sem prejuízo de eventuais perdas e danos a serem apurados. E o vencedor passará a ser o segundo maior lance ofertado.

PENALIDADES: Na hipótese de o arrematante não honrar com o pagamento do valor do lance no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita, cabendo ao arrematante arcar com a taxa de comissão do leiloeiro, assim como multa equivalente a 10% do valor do lance não quitado, esta a ser revertida em favor do credor fiduciário, sem prejuízo de eventuais perdas e danos a serem apurados. E o vencedor passará a ser o segundo maior lance ofertado.

Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e /ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito à aplicação de penalidades cabíveis. Art. 358 do Código Penal: Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Em caso de disputa, e não cumprimento no prazo pelo arrematante vencedor, será repassado para o arrematante do segundo maior lance.

DA VISTORIA NO IMÓVEL: Os interessados poderão previamente vistoriar o imóvel; para tanto a visita do(s) bem(ns) mediante contato prévio com o leiloeiro, sendo possível apenas na hipótese do(s) bem(ns) estar(em) sob a guarda ou posse do leiloeiro. Não será permitida visita sem agendamento prévio. As visitas deverão ser previamente agendadas, mediante solicitação a ser encaminhada ao leiloeiro, por e-mail (contato@vecchileiloes.com.br ou

Por intermédio do presente edital, fica devidamente ciente, da data, local e condições dos leilões: o DEVEDOR: CONSTRUTORA NONDAS MACHADO EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 24.843.807/0001-54, situada no endereço Rua Duque de Caxias, 42-A, Centro, Jataí, GO, CEP 75800062 e representada pelo sócio administrador JOÃO MIGUEL DE FREITAS MACHADO, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 343.913.041-04, que também poderá ser encontrado no seguinte endereço: Rua 28 nº 256, Qd.40, Residencial das Brisas, Jataí, GO, CEP 75803-560. **AVALISTA E GARANTIDOR FIDUCIANTE:** JOÃO MIGUEL DE FREITAS MACHADO, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 343.913.041-04, que também poderá ser encontrado no seguinte endereço: Rua 28 nº 256, Qd.40, Residencial das Brisas, Jataí, GO, CEP 75803-560. **DEVEDOR SOLIDÁRIO/ CÔNJUGUE/ COMPANHEIRO DO AVALISTA:** ROSANE GOUVEIA VILELA MACHADO. Não podendo ser alegado desconhecimento.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: CONTATO LEILOEIRO: 62-999719922/ 62-982146560/62 981206740.
EMAIL:contato@vecchileiloes.com.br/vecchileiloes@gmail.com.

Rio Verde-Go, 08 de maio de 2025.

MARCIANO AGUIAR CARNEIRO
JUCEG 085