



## EDITAL DE LEILÃO PARA ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEL

(LEI FEDERAL Nº 14.711/2023 e 9.514/97)

Primeiro Leilão (Eletrônico): 20/03/2025 às 13:30h

Segundo Leilão (Eletrônico): 04/04/2025 às 13:30h

**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 DE LIVRE ADMISSÃO DE RIO VERDE E REGIÃO LTDA-SICOOB EMPRESARIAL**, CNPJ nº 09.033.698/0001-16 com sede na Rua Teófilo De Melo Cabral (Antiga Rua Dez), Esquina Com Av. Presidentes, nº 1444, Qd. 08, Lt. 13/16, Jardim Goiás, CEP: 75.903-290, Rio Verde-GO, nos termos das Cédulas de Crédito Bancário – CCB's nº 109502, 192501,192519, doravante denominado credor. Os imóveis constantes das matrículas 34831 e 34835, devidamente registrado no Registro de Imóveis, da 2ª Circunscrição da Comarca de Itumbiara, Go, que foi dado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA À CREDORA FIDUCIÁRIA anteriormente descrita, EMITENTE/GARANTIDOR FIDUCIANTE (BEM IMÓVEL): **FABIO ROBERTO PEREIRA DE ALMEIDA**, brasileiro, Produtor Rural, inscrito no CPF/MF, sob nº 046.065.038-66, portador da Cédula de Identidade RG nº 02997441775, Detran/GO, AVALISTA: **DÉBORA CHIOGNA**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 562.049.141-20, ambos com o endereço eletrônico [deborachiogna@gmail.com](mailto:deborachiogna@gmail.com) e ambos residentes e domiciliados na Rua Modesto Prado de Moraes, S/N, Residencial Jardim Campestre, Qd. 04, Lt. 12, Rio Verde-GO, CEP 75907-678. GARANTIDOR PIGNORATÍCIO/ FIEL DEPOSITÁRIO CCB'S 192501/192519: **FABIO ROBERTO PEREIRA DE ALMEIDA**, levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **Online(eletrônico)**, através do **PORTAL [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br)**, nos termos da Lei nº 14.711/2023 e 9514/97, no dia abertura para lances no dia 15/03/2025 às 13:30 até o dia 20/03/2025, com início à partir das 13:30hs(término), em **PRIMEIRO LEILÃO** caso os bens não sejam vendidos no 1º leilão, será aberto para lances online o 2º. Leilão no dia 20/03/2025 às 13:31 até o dia 04/04/2025 à partir das 13:30hs(término), COM LANCE MÍNIMO IGUAL OU SUPERIOR ao valor do débito conforme o art.27§2º da Lei 14.133/2021 e 9.514/97. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília- DF. **O imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO:**

**1 - MATRÍCULA N. 34831 – IMÓVEL** - Um lote terreno denominado lote seis (06) - Desmembrado, da quadra cinquenta e dois-A (52-A), situado à Rua Dona Clarinda, centro, nesta cidade e Comarca de Itumbiara, Estado de Goiás, com a área de 302,03m²; lote que divide pela frente com a Rua Dona Clarinda, numa extensão de 24,33 metros; pela direita com a Rua Mishak Pereira de Almeida, numa extensão de 3,40 metros; pela esquerda com o lote (05)- desmembrado, numa extensão de 21,80 metros; e pelo fundo com Onofre Ferreira de Cubas, numa extensão de 28,50 metros. **ESTE IMÓVEL COBRE A GARANTIA DA CCB 192501.**

**CONFORME AVALIAÇÃO:** com área total do lote de 302,03 m², sendo 228,47 m² edificadas com uma galeria para 8 (oito) lojas, onde há 4 lojas externas e 4 lojas internas, as dimensões do lote são de, 24,33 metros de frente com a Rua M. 34.831 Página 2 de 8 Dona Clarinda, 28,50 metros de fundo por 3,40 metros na lateral direita com a Rua Mishak Pereira de Almeida e 21,80 metros na lateral esquerda. Foi realizada a inspeção técnica no endereço mencionado acima, onde verifiquei uma galeria composta por 8 lojas com um corredor central sem cobertura. Toda esta edificação de médio a baixo custo e um padrão de acabamento médio a baixo, há também no imóvel 2 banheiros de uso geral e um depósito. Não consta na certidão, porém parte do fundo do imóvel faz divisa com a Rua Prefeito Antônio Joaquim da Silva. Nos imóveis vizinhos há na sua maioria comércios, com poucas residências e alguns apartamentos sobre as lojas, nestes comércios há lojas, escritórios, restaurantes, laboratórios, consultórios, escolas, praça pública e igrejas. O mesmo é atendido pela infraestrutura urbana, havendo, asfalto, meio-fio, rede de coleta de água pluvial, água tratada, rede de esgoto, abastecimento por rede elétrica e telefônica.

**Avaliado em R\$ 1.349.786,00 (um milhão trezentos e quarenta e nove mil setecentos e oitenta e seis reais).**

**VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 1.349.786,00 (um milhão trezentos e quarenta e nove mil setecentos e oitenta e seis reais).**

**VALOR DO SEGUNDO LEILÃO: R\$ 1.052.941,27 (um milhão e cinquenta e dois mil e novecentos e quarenta e um reais e vinte e sete centavos).**

**2 - MATRÍCULA 34835 - IMÓVEL**- Um lote terreno denominado lote um (01)- Remanescente, da quadra setenta e um (71), situado à Rua Dona Clarinda, Centro, nesta cidade e Comarca de Itumbiara, Estado de Goiás, com a área de 204,83m²; lote que divide pela frente com a Rua Dona Clarinda, numa extensão de 20,40 metros; pela direita com a Rua Dona Dulica, numa extensão

de 8,20 metros; pela esquerda com o lote (02) desmembrado, numa extensão de 11,34 metros e pelo fundo com Divino João Ramos de Freitas, numa extensão de 21,42 metros. ESTE IMÓVEL COBRE A GARANTIA DAS CCB'S 109502 e 192519.

**CONFORME AVALIAÇÃO: IMÓVEL** com 204,83 m<sup>2</sup> de área de lote, sendo que há uma edificação não averbada composta pelo térreo mais 2 pavimentos. Foi realizada a inspeção técnica no endereço mencionado acima, onde verifiquei uma boa localização residencial e comercial, no centro da cidade. No térreo há duas salas comerciais com banheiro e cozinha individual, onde cada sala tem aproximadamente 90,00 m<sup>2</sup>. Em cada um dos dois pisos superiores há dois apartamentos, onde um tem dois quartos, um banheiro, um corredor interno de acesso, uma sala, uma cozinha e uma lavanderia e o outro tem uma suíte, dois quartos, um banheiro, um corredor interno de acesso, uma sala, uma cozinha e uma lavanderia, onde cada um dos apartamentos têm aproximadamente 90,00 m<sup>2</sup>, porém toda a edificação é antiga e apresenta os sinais de desgaste do tempo, sendo possível ver que já passou por algumas pequenas reformas. Nas proximidades há todo o tipo de comércio, tendo em vista que está no centro da cidade. É atendido pela infraestrutura urbana havendo asfalto, meio-fio, rede de água pluvial, água tratada, coleta e afastamento de esgoto, abastecimento por rede elétrica e telefônica e linha de transporte público próximo.

**Avaliado em R\$ 1.245.728,00 (um milhão duzentos e quarenta e cinco mil setecentos e vinte e oito reais).**

**VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 1.245.728,00 (um milhão duzentos e quarenta e cinco mil setecentos e vinte e oito reais).**

**VALOR DO SEGUNDO LEILÃO: R\$ 1.362.692,25 (um milhão trezentos e sessenta e dois mil seiscentos e noventa e dois reais e vinte e cinco centavos).**

**Regras do Leilão Eletrônico:** Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão se cadastrar no site [www.vecchileiloes.com.br](http://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](http://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 concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

**PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO:** O devedor fiduciante poderá exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, até a vigência do 2º Leilão, acrescida dos encargos e despesas legais, mediante comunicação formal ao Leiloeiro Oficial, observando as exigências legais, normativas e editalícias (parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97);

**APRESENTAÇÃO DA ESCRITURA REGISTRADA:** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Arrematante deverá apresentar ao Comitente, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Comitente, bem como, quando houver necessidade de efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

**DA FRAUDE:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação, pois a obrigação é irrevogável e irretroatável de aquisição do bem contemplado por esse Edital. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor

do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

**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 imitado na posse após a transferência do imóvel para o seu nome. Na hipótese de o imóvel estar ocupado, caberá ao arrematante tomar todas as providências bem como arcar com todos os custos para a desocupação do imóvel. Por intermédio do presente edital, fica devidamente ciente, da data, local e condições dos leilões: os DEVEDORES: EMITENTE/GARANTIDOR FIDUCIANTE (BEM IMÓVEL): FABIO ROBERTO PEREIRA DE ALMEIDA, AVALISTA: DÉBORA CHIOGNA, GARANTIDOR PIGNORATÍCIO/ FIEL DEPOSITÁRIO CCB'S 192501/192519: FABIO ROBERTO PEREIRA DE ALMEIDA. 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, 21 de fevereiro de 2025.

MARCIANO AGUIAR CARNEIRO  
JUCEG 085