



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.

Processo nº: 0059114-36.1991.8.09.0137

Exequente: COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL DOS PRODUTORES RURAIS DO SUDOESTE GOIANO.

Executado: JANIO CARLOS RIBEIRO ARANTES.

Executado: DANIEL LEMES FERREIRA.

Executado: GERALDO FERREIRA ARANTES.

Débitos da presente ação no valor de R\$ 1.117.655,69 (Fev/2025 – ev.221).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **RONNY ANDRE WACHTEL DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO VERDE -GO. FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA INCLUSIVE O (OS) EXECUTADO (OS): JANIO CARLOS RIBEIRO ARANTES, CPF: 229.241.671-91; DANIEL LEMES FERREIRA, CPF:124.858.961-00; GERALDO FERREIRA ARANTES, CPF: 018.473.171-20**, no regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e alienação, através do leiloeira **CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR** devidamente registrado na **JUCEG** sob a matrícula nº 057 por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.vecchileiloes.com.br, devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJGO, o(s) bem (ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS):

DESCRIÇÃO CONFORME CRI: MATRÍCULA Nº 23.525. IMÓVEL: Fazenda Lage neste município de Rio Verde-GO; "Uma parte de terras, com a área total remanescente de 05 alqueires e 4.088 braças quadradas, sendo: 05 alqueires e 2.772 braças quadradas de culturas e 1.316 braças quadradas de cerrados, constante da 2ª gleba, confrontando com terras de Antonio Almeida de Menezes, Francisco Pedro Neto e outros, ou atuais confrontantes".

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO:

01 - Localização: BR 060, sentido Goiânia entrada lado esquerdo ao lado da subestação de energia elétrica, na placa Antônio Menezes e filhos, segue por terra batida até o anel viário, vira à esquerda e anda mais ou menos 1 Km e vira à direita (primeira sede).

02 - Descrição do bem: Fazenda Lage, neste município de Rio Verde-GO, objeto da Matrícula 23.525, do livro nº 02, sendo: uma parte de terras, com a área total remanescente de 05 alqueires e 4.088 braças quadradas, sendo: 05 alqueires e 2.772 braças quadradas de culturas e 1.316 braças quadradas de cerrados, constante da 2ª gleba, confrontando com terras de Antônio de Almeida Menezes, Francisco Pedro Neto e outros, ou atuais confrontantes.

03 - Benfeitorias: encontra-se edificado na propriedade descrita no item 02, as seguintes benfeitorias:

a) uma casa residencial (sede), paredes de alvenaria, piso de cerâmica, telha romana, forro de pvc, contendo: dois quartos, uma sala, uma cozinha um banheiro, dispensa e alpendre.

b) um galpão para guardar maquinários, com aproximadamente 20 metros de largura por 30 de comprimento, paredes edificadas em bloco de cimento até a metade e o restante em material metálico, coberto em telha de metal, piso de cimento rústico.



- c) uma casa para funcionário, paredes de alvenaria, telha francesa, vidro, piso vermelho, forro de gesso, contendo dois cômodos e um banheiro.
- d) uma casa, paredes de alvenaria, telha francesa, venezianas, sem forro, piso de cimento liso, contendo: um quarto, cozinha, sala, dispensa, um banheiro externo e varanda.
- e) uma baía para dez cavalos, coberta de telha eternit, paredes laterais em bloco de cimento pré-moldado, piso de broquete formato sextavado, divisão das baias em madeira, contendo dois cômodos internos para acondicionar selas.
- f) poço semiartesiano, caixa d'água em estrutura metálica, cerca de arame liso com postes de eucalipto/roeira, e algumas plantas frutíferas.

Que avalio o imóvel descrito no item 02, incluindo as benfeitorias descritas no item 03, alíneas a,b,c, d, e, f; em R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) o alqueire, perfazendo a avaliação o montante de R\$ 4.597.480,00 (quatro milhões e quinhentos e noventa e sete mil e quatrocentos e oitenta reais).

ÔNUS:

- R.07 – HIPOTECA DE 1º GRAU. Em favor de Contibrasil Comércio Exportação Ltda.
- R.10 – HIPOTECA DE 2º GRAU. Em favor da Soagro Sociedade Agropecuária Ltda.
- R.11 – PENHORA. Em favor de Fertiza Cia Nacional de Fertilizantes.
- R.14 – PENHORA. Protocolo: 315799-54.2006.8.09.0137 (200603157992). Em favor de Liberte Veículos Ltda.
- R.15 – PENHORA, 1 alqueire e meio do imóvel. Protocolo: 200503346289. Em favor da Calcário Ouro Branco Ltda.
- R.16 – PENHORA. Protocolo 183235-82.2004.8.09.0137 (200401832354). Em favor do Comércio e Indústria Brasileiras Coimbra S/A.
- R.17 – PENHORA, 1 (um) alqueire do imóvel. Protocolo: 97892-21.2004.8.09.0137 (200400978924). Exequente: Muriel Medici Franco Advogados (“MMF”).
- R.18 – PENHORA. Processo nº 5086656.59.2019.8.09.0137. Exequente: Ivan Amaral da Silva.
- R.19 – PENHORA. Protocolo nº 0141906.07.2015.8.09.0137. Exequente: Horizonte Agrícola Representação Ltda ME.
- R.20 – PENHORA. Processo nº 5293067-37.2019.8.09.0137. Exequente: Indústria e Comércio de Fertilizantes Rifértil Ltda.
- R.21 – PENHORA. Processo nº 5282227-65.2019.8.09.0137. Exequente: Belmiro Ferreira Melo.
- Av.22 – INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 0010493-23.2022.5.18.0104.
- Av.23 – INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 0010158-67.2023.5.18.0104.
- R.24 – PENHORA. Processo nº 5387912-16.2022.8.09.0021. Promovente: José Humberto Vidigal Barcelos.
- R.25 – PENHORA. Processo nº 0010493-23.2022.5.18.0104. Autor: Alexandre Batista Vieira.
- R.26 – PENHORA. Processo nº 0059114-36.1991.8.09.0137. Exequente: Cooperativa Agroindustrial dos Produtores Rurais do Sudoeste Goiano.
- R.27 – PENHORA. Processo nº 5722960-32.2024.8.09.0137. Promovente: Cooperativa de Ensino de Rio Verde Ltda Coopen.
- AV.28 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Processo nº 5983967-41.2024.8.09.0137. Exequente: Maria Regina Pereira.
- R.29 – PENHORA. Processo nº 5983967-41.2024.8.09.0137. Exequente: Maria Regina Pereira.

Obs.2: Conforme avaliação no ev.173 dos autos.

Valor da Avaliação: R\$ 4.597.480,00 (quatro milhões e quinhentos e noventa e sete mil e quatrocentos e oitenta reais).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro contato@vecchileiloes.com.br ou por telefone (62) 999309922, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos



interessados em visitar os bens, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos a Independente visitação deverá solicitar em juízo.

DA DATA: A alienação por iniciativa particular será realizada na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal: www.vecchileiloes.com.br. Os interessados devem apresentar suas propostas a contar a partir da publicação do presente edital. Serão aceitas propostas até **03/02/2026 às 17h00**.

LEILOEIRO: A alienação por iniciativa particular será conduzida pela leiloeira Oficial Camilla Correia Vecchi Aguiar, matriculado na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG sob o nº 57, **único responsável legal pela Alienação e pelos termos deste edital**.

DAS PROPOSTAS: Durante o prazo da alienação, o interessado poderá apresentar proposta de aquisição em prestações por preço não inferior à avaliação. As propostas deverão ser ofertadas através do site: www.vecchileiloes.com.br. No site, fica visível o valor e a forma ofertada, trazendo assim, transparência ao certame. Além de ofertar o valor no site indicado, deverá o participante enviar no seguinte e-mail: contato@vecchileiloes.com.br a proposta apresentada pelo licitante, Pessoa Física ou Jurídica, deve conter: 1 - Nome, CPF/CNPJ, endereço e telefone do licitante; 2 - Preço total ofertado, expresso em algarismo e por extenso, em moeda corrente do país, sem emendas, rasuras, ressalvas ou entrelinhas que possam levar a dúvidas interpretações; 3 - Declaração expressa da forma de pagamento, se à vista ou parcelamento e, neste último caso, qual o valor da entrada; 4 - Declaração expressa de que tem conhecimento do estado físico do imóvel, bem como de que correrão por sua conta e risco as despesas e as providências visando à alteração do seu estado de conservação; 5 - Declaração expressa de que o licitante se submete a todas as condições deste Edital de alienação por iniciativa particular; 6 - Local, data e assinatura do licitante ou do seu procurador; 7 - No caso de proposta de Pessoa Física assinada por procurador, a procuração deve ser outorgada em instrumento público e anexada à proposta; 8 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica assinada por procurador, a procuração outorgada em instrumento público e o documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detêm poderes para fazê-lo devem ser anexados à proposta; 9 - No caso de proposta de Pessoa Jurídica, deve ser anexado à proposta o ato constitutivo que comprove a condição de representante legal do licitante. **Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias.**

APURAÇÃO DAS PROPOSTAS: No primeiro dia útil seguinte ao termo final do prazo de apresentação das propostas, a Leiloeira irá anexar aos autos as propostas recebidas para análise do Juízo.

DÍVIDAS, ÔNUS E CONSERVAÇÃO DO BEM: O adquirente arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.



DA REMIÇÃO/ACORDO: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a alienação seja cancelada/suspensa após a finalização da data informada em edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

DO PAGAMENTO E COMISSÃO - O proponente deverá efetuar os pagamentos do bem, e da comissão de 3% sobre o valor da alienação, a ser paga pelo adquirente, não se incluindo no valor da oferta, a título de comissão na conta a ser indicada pela Leiloeira, no prazo de 24 horas após a homologação da proposta pelo juízo responsável, através de Guia de Depósito Judicial, que será emitida e enviada pelo leiloeiro. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da alienação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos. Outrossim, deixo consignado que, em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior ao valor atualizado da última avaliação do bem, observando-se, ainda, o disposto no art. 896 do Código de Processo Civil, caso se trate de bem imóvel de incapaz. Por analogia aos termos do art. 895, do CPC, defiro a possibilidade de pagamento do bem em até trinta (30) prestações mensais e sucessivas, para bens imóveis, e em até seis (6) prestações mensais e sucessivas para bens móveis, mediante hipoteca sobre o próprio bem, no caso de imóvel, e caução idônea, no caso de móvel, devendo a primeira parcela ser depositada no prazo máximo e improrrogável de três (3) dias a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias, observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente, mas a carta de arrematação ou mandado para entrega será expedida apenas após o último pagamento. Permito ao adquirente o pagamento parcelado, com lance de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), e o saldo remanescente em até 30 (trinta) dias, acrescido de correção monetária pelo INPC, garantido por hipoteca do próprio bem, nos termos do §1º do artigo 895 do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DECORRENTE DA AQUISIÇÃO: O imóvel ofertado à venda por intermédio do presente edital será alienado no estado em que se encontra, não cabendo à Justiça qualquer responsabilidade quanto a consertos, encargos sociais ou encargos de transferência patrimonial, ônus estes que ficarão a cargo do adquirente. O adquirente também arcará com as despesas para averbação de eventuais benfeitorias não registradas e todas as demais especificadas no edital. O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões /descrição do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para desistência, anulação da compra, compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização e despesas decorrentes a cargo do adquirente. Não cabe, ainda, a alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição do adquirente a prévia verificação do estado de conservação e das especificações dos bens oferecidos por meio do presente edital. Tratando-se a alienação judicial por iniciativa particular de modo originário de aquisição de propriedade, o adquirente receberá o imóvel livre de impostos cujo fato gerador seja a propriedade (IPTU e/ou ITR), o domínio útil ou a posse, e de taxas de prestação de serviços (água, energia, telefonia e outros) relativos ao bem adquirido, conforme preconiza o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN). Não serão de responsabilidade do adquirente quaisquer ônus relativos aos direitos reais de garantia sobre o bem imóvel. SENDO AINDA OBRIGAÇÃO DO PROPONENTE A CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO APÓS A VENDA PARTICULAR PARA ACOMPANHAR O PROCESSO.



DA HABILITAÇÃO: Serão admitidos como lançadores pessoas físicas ou jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional, que nos termos do art. 890 do CPC, estiver na livre administração de seus bens, à exceção dos tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes (quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade), os mandatários (quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregadas), os membros do Poder Judiciário, os membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, os escrivães e os demais servidores e auxiliares da Justiça. A identificação das pessoas físicas, que se habilitarem como lançadoras, será atestada através de documento de Identidade (RG) ou qualquer documento oficial de identificação civil, com foto. As pessoas jurídicas serão representadas por quem os estatutos indicarem, devendo apresentar, no ato da aquisição, cópia do contrato social com sua última alteração, estatuto atualizado e comprovante de CNPJ. Estão impedidas de participar da alienação por iniciativa particular as pessoas físicas e jurídicas que deixaram de cumprir suas obrigações em alienações judiciais anteriores, inclusive o não pagamento integral do valor do lance; E aquelas por Lei definidas;

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: A apresentação de proposta vincula o proponente. Caso este descumpra as formalidades previstas, os autos serão conclusos para análise da segunda maior proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante desistente: perda do sinal dado em garantia em favor da execução e também da comissão paga ao leiloeiro, impedimento de participar em futuras hastas públicas neste Regional, bem como ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP). A aquisição de bem imóvel em processo judicial é originária, razão pela qual não há que se falar em responsabilidade do adquirente pelos débitos tributários que recaiam sobre ele até a data da alienação, especialmente os de natureza propter rem, aí incluídas eventuais despesas condominiais. Assim, os eventuais débitos tributários ou despesas de condomínio constituídas até esta data e incidentes sobre o bem apenas se sub-rogam no preço oferecido, observada a ordem de preferência. Inteligência do parágrafo único do artigo 130, do CTN, e do § 1º do artigo 908 do CPC. Caberá ao adquirente tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao adquirente tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, todos os tributos eventualmente incidentes sobre a aquisição e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a alienação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927 CC).

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.vecchileiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Rio Verde-GO, 03 de novembro de 2025.

Camilla Correia Vecchi Aguiar
Leiloeira Pública – Juceg 057