



EDITAL DE LEILÃO PARA ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEL

(LEI FEDERAL Nº 14.711/2023 e 9514/97)

Primeiro Leilão (ELETRÔNICO): 08/01/2026 às 10:00h

Segundo Leilão (ELETRÔNICO): 23/01/2026 às 10:00h

MARCIANO AGUIAR CARNEIRO, LEILOEIRO PÚBLICO, inscrito na JUCEG sob n.085, com escritório situado na Av. Pres. Vargas, Odília, Ed. Soul Business, Sala 1402, Rio Verde - GO, CEP 75908-844, Rio Verde-Goiás, devidamente autorizada pelo **Credor CASAFERTIL LTDA, empresa privada, inscrita no CNPJ: nº. 03.716.882/0001-84, Inscrição Estadual nº. 10.326.884-7, avenida Presidente Vargas, n 3.530, Qd. 36, Lt. 01 a 07, Vila Maria, Cep. 75.905-310, Rio Verde - GO.**

ESCRITURA PÚBLICA DE ABERTURA DE CRÉDITO ROTATIVO COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, LAVRADA NO LIVRO Nº 0294, ÀS FLS. 26F/38V, DO 2º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE IPORÁ – GO, EM 30 DE JULHO DE 2024, CONSTITUINDO GARANTIA EM FAVOR DA CASAFÉRTIL LTDA.

EMITENTES / DEVEDORES: GUILHERME QUEIROZ LIMA e HOSANA DE ALMEIDA MATTOS QUEIROZ.

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 no dia 02/01/2026 às 10:00hs, até o dia 08/01/2026 com término às 10:00 horas.

SEGUNDO LEILÃO (ELETRÔNICO) aberto para lances 08/01/2026 às 10:01hs, até o dia 23/01/2026 com seu término às 10:00 horas.

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 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.**

BENS NO LEILÃO:

MATRÍCULA Nº 19.658. DESCRIÇÃO CONFORME CRI: Imóvel: “UMA (01) GLEBA DE TERRAS, com a área de NOVECIENTOS E QUATRO (904) hectares, SETENTA E NOVE (79) ares e QUARENTA (40) centiares, situada na GLEBA Nº. 01, do QUINHÃO Nº. 2, do imóvel denominado “SÃO BERNARDO”, deste município e Comarca, excluída da comunhão da referida gleba de terras, e compreendida pelos seguintes limites e confrontações, constantes de Memorial Descritivo e retratados em planta, acompanhados da CRT 01 - TRT Nº CFT 2403306217, assinados, digitalmente, pelo R. T. Luciano Ribeiro Noleto – Técnico em agrimensura = RNP 71432795104/GO, Código de Credenciamento INCRA: CQUQ, arquivados neste Cartório: - “INICIA-SE a descrição deste perímetro, no vértice CQUQ-P-1523, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W, de coordenadas N 8.330.812,327m e E 758.776,508m; deste segue confrontando com FAZENDA SÃO BERNARDO propriedade de ENOCH SILVA ANDRADE, com azimute de 108°07'06" por uma distância de 2.379,31m até o vértice CQUQ-P1501, de coordenadas N 8.330.072,411m e E 761.037,848m; deste segue confrontando com FAZENDA SÃO BERNARDO propriedade de WELSON RIBEIRO SOUTO, com azimute de 193°00'29" por uma distância de 638,03m até o vértice CQUQ-P-1502, de coordenadas N 8.329.450,757m e E 760.894,237m; deste segue, com azimute de 121°48'49" por uma distância de 445,32m até o vértice CQUQ-P-1503, de coordenadas N 8.329.216,001m e E 761.272,657m; deste segue, com azimute de 155°10'27" por uma distância de 227,88m até o vértice CQUQ-M-1210, de coordenadas N 8.329.009,184m e E 761.368,334m; deste segue confrontando com FAZENDA SÃO BERNARDO propriedade de MARCIO AGUIAR GUIMARAES, com azimute de 254°24'24" por uma distância de 4.413,87m até o vértice CQUQ-M-1211, de coordenadas N 8.327.822,704m e E 757.116,926m; deste segue, com azimute de 336°38'22" por uma distância de 189,75m até o vértice CQUQ-P-1504, de coordenadas N 8.327.996,896m e E 757.041,689m; deste segue, com azimute de 15°55'07" por uma distância de 193,31m até o vértice CQUQ-P-1505, de coordenadas N 8.328.182,791m e E 757.094,708m; deste segue, com azimute de 0°36'54" por uma distância de 194,33m até o vértice CQUQ-P-1506, de coordenadas N 8.328.377,112m e E 757.096,794m; deste segue, com azimute de 288°45'40" por uma distância de 331,98m até o vértice CQUQ-P-1507, de coordenadas N 8.328.483,885m e E 756.782,452m; deste segue, com azimute de 311°07'30" por uma distância de 217,69m até o vértice CQUQ-P-1508, de coordenadas N 8.328.627,059m e E 756.618,473m; deste segue, com azimute de 331°34'00" por uma distância de 181,58m até o vértice CQUQ-P-1509, de coordenadas N 8.328.786,733m e E 756.532,018m; deste segue, com azimute de 12°25'01" por uma distância de 172,45m até o vértice CQUQ-P-1510, de coordenadas N 8.328.955,151m e E 756.569,099m; deste segue, com azimute de 354°03'08" por uma distância de 461,62m até o vértice CQUQ-P-1511, de coordenadas N 8.329.414,284m e E 756.521,265m; deste segue, com azimute de 47°54'26" por uma distância de 240,38m até o vértice CQUQ-P-1512, de coordenadas N 8.329.575,417m e E 756.699,640m; deste segue, com azimute de 341°52'39" por uma distância de 183,88m até o vértice CQUQ-P-1513, de coordenadas N 8.329.750,179m e E 756.642,444m; deste segue, com azimute de 53°18'01" por uma distância de 182,27m até o vértice CQUQ-P-1514, de coordenadas N 8.329.859,109m e E 756.788,586m; deste segue, com azimute de 332°28'31" por uma distância de 183,78m até o vértice CQUQ-P-1515, de coordenadas N 8.330.022,087m e E 756.703,655m; deste

segue, com azimute de 52°52'36" por uma distância de 244,97m até o vértice CQUQ-P-1516, de coordenadas N 8.330.169,936m e E 756.898,980m; deste segue, com azimute de 104°47'49" por uma distância de 140,01m até o vértice CQUQ-P-1517, de coordenadas N 8.330.134,178m e E 757.034,351m; deste segue, com azimute de 77°58'04" por uma distância de 306,80m até o vértice CQUQ-P-1518, de coordenadas N 8.330.198,134m e E 757.334,411m; deste segue, com azimute de 54°15'09" por uma distância de 294,41m até o vértice CQUQ-M-1212, de coordenadas N 8.330.370,135m e E 757.573,357m; deste segue, com azimute de 63°01'13" por uma distância de 191,25m até o vértice CQUQ-M-1213, de coordenadas N 8.330.456,901m e E 757.743,795m; deste segue, com azimute de 85°11'46" por uma distância de 391,63m até o vértice CQUQ-P-1519, de coordenadas N 8.330.489,699m e E 758.134,050m; deste segue, com azimute de 72°20'39" por uma distância de 175,66m até o vértice CQUQ-P-1520, de coordenadas N 8.330.542,976m e E 758.301,437m; deste segue, com azimute de 49°17'04" por uma distância de 171,03m até o vértice CQUQ-P-1521, de coordenadas N 8.330.654,539m e E 758.431,070m; deste segue, com azimute de 74°21'05" por uma distância de 185,65m até o vértice CQUQ-P-1522, de coordenadas N 8.330.704,615m e E 758.609,837m; deste segue, com azimute de 57°07'38" por uma distância de 198,45m até o vértice CQUQ-P-1523, ponto inicial da descrição deste perímetro". - Todas as coordenadas aqui descritas, estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 51 WGr, tendo como DATUM o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro, foram calculados no plano de projeção UTM.

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: IDENTIFICAÇÃO: A gleba de terra está localizada na zona rural do município de Niquelândia/GO, a 92 km partindo da cidade de Niquelândia, sendo 64 km de asfalto em ótimo estado de conservação e 28 de estrada não pavimentada de péssimo acesso ao local. CARACTERISTICAS DO IMÓVEL: Trata-se de uma FAZENDA, com área total de 904,79 hectares, localizada no município de Niquelândia/GO, conhecido como FAZENDA BONITO "IMÓVEL SÃO BERNARDO", imóvel é sem formação de pastagens, benfeitorias ou qualquer outro tipo de estrutura. Valor do Imóvel avaliando = R\$ 3.501.403,23 (três milhões, quinhentos e um mil, quatrocentos e três reais e vinte e três centavos).

ÔNUS: AV.02 - CAR – CADASTRO AMBIENTAL RURAL, sob nº GO=5213053 – 0CB8. 86AF. DAE6. 436A. 8A2b. F080. E4E9. F228. AV.03 – AVERBAÇÃO para constar que a gleba de terras, objeto desta Matrícula, teve a sua POLIGONAL CERTIFICADA junto ao INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Código de Credenciamento INCRA: - CQUQ, - CRT 01 – TRT nº CFT2403306217, cuja certificação levou o nº daffdf6a-e0ab-48e1-b89d6ed6d58eead0. AV.04 - A gleba de terras, objeto desta Matrícula, está Cadastrada no INCRA, em conjunto com as áreas das Matrículas 19.661 e 19.662, sob nº 950.211.498.610 – 9, com a denominação de Fazenda São Bernardo, com Área total: - 12,0000 hectares;- Módulo Rural: - 0,0000 hectare;- nº de módulos rurais: - 0,00; - Módulo Fiscal: - 60,0000 hectares; - nº de módulos fiscais: - 0,2000; - fração mínima de parcelamento: - 4,00 hectares, conforme CCIR nº 61287627243. R.05 - ALIENADA FIDUCIARIAMENTE. CASAFERTIL LTDA. AV.06 – CONSOLIDAÇÃO pela credora, CASAFERTIL LTDA.

VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 3.501.403,23 (três milhões, quinhentos e um mil, quatrocentos e três reais e vinte e três centavos);

VALOR DO SEGUNDO LEILÃO (VALOR DO DÉBITO): R\$ 1.389.958,67 (um milhão, trezentos e oitenta e nove mil, novecentos e cinquenta e oito reais e sessenta e sete 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, acessando diretamente o leilão de seu interesse através de seu LOGIN e SENHA, de seu conhecimento. 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, 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.

FORMA DE PAGAMENTO: À VISTA OU PARCELADO CONFORME AUTORIZADO PELA CREDORA, SENDO 50% À VISTA E O SALDO REMANESCENTE COM 6 MESES APÓS O PRIMEIRO PAGAMENTO. O VALOR DEVERÁ SER DEPOSITADO PELO ARREMATANTE ATÉ 24HS PÓS 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 Lei 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 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 irretroatáveis. 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 a leiloeira, sendo possível apenas na hipótese do(s) bem(ns) estar(em) sob a guarda ou posse da leiloeira. Não será permitida visita sem agendamento prévio. As visitas deverão ser previamente agendadas, mediante solicitação a ser encaminhada à leiloeira, por e-mail (contato@vecchileiloes.com.br ou vecchileiloes@gmail.com), contendo, obrigatoriamente, a informação do nome, telefone, RG e CPF/MF do(s) visitante(s).

INTIMAÇÃO: EMITENTES E DEVEDORES: GUILHERME QUEIROZ LIMA E SUA ESPOSA HOSANA DE ALMEIDA MATTOS QUEIROZ.

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

Rio Verde-GO, 02 de dezembro de 2025.

MARCIANO AGUIAR CARNEIRO
JUCEG 085