

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 nº 085, com escritório situado na Av. Pres. Vargas, Qd 07, Lotes 01/07 e 10/14 - Edifício Soul Business, Sala: 1402 - Odília, Rio Verde - GO, 75908-844, devidamente autorizada pelo **Credor Fiduciário COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE JATAÍ E REGIÃO LTDA-SICOOB COOPREM**, CNPJ nº 10.143.499/0001-40, com sede na Rua João Rosa Soares, 78, Centro, Jataí-Go, CEP: 75800060

CÉDULA(S) DE CRÉDITO BANCÁRIO: 123374 (ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO, GUARDA-CHUVA); **96881** (ANTECIPAÇÃO DE RECEBÍVEIS - LIMITE COM TERMO ADITIVO); **125418** (EMPRESTIMOS - CRÉDITO ROTATIVO - VINCULADA AO LIMITE GUARDA-CHUVA); **129526** (EMPRESTIMOS - CRÉDITO PESSOAL - VINCULADA AO LIMITE GUARDA-CHUVA); **131750** (CRÉDITO RURAL, VINCULADA AO LIMITE GUARDA-CHUVA).

EMITENTES DEVEDORES: VALNEIR SEVERINO APARECIDA.

GARANTIDOR FIDUCIANTE: JOSÉ TESTONI SOBRINHO.

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 17/12/2025 às 14:00hs até o dia: 22/12/2025 às 14:00 horas (regressiva);

SEGUNDO LEILÃO (ELETRÔNICO): aberto para lances dia 22/12/2025 às 14:01hs até o dia 23/12/2025 às 14:00 horas (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.**

VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 4.501.200,00 (quatro milhões, quinhentos e um mil e duzentos reais);

VALOR DO SEGUNDO LEILÃO (VALOR DO DÉBITO): R\$ 4.519.799,38 (quatro milhões, quinhentos e dezenove mil, setecentos e noventa e nove reais e trinta e oito centavos).

BEM(NS) NO LEILÃO:

MATRÍCULA Nº 19.712 – CAIAPONIA/GO: Uma parte de terras situada neste município, na FAZENDA CAMPO BELO, lugar denominado FAZENDA SÃO VICENTE DE PAULO, com a área de 72,6000ha (setenta e dois hectares e sessenta ares), dentro das seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice JPPH-M-0967 georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM -SIRGAS2000, MC-51°W de longitude -51°56'35,231" de latitude -16°53'35,589" e de altitude 748.99m; deste segue confrontando com CNS: 02.532-0 | Mat. 15428 | Fazenda Dona Rosa com azimute de 135°30' e distância de 274,52m até o vértice CFD-M-1943 de longitude -51°56'28,732" de latitude -16°53'41,959" e de altitude 731.025m; deste segue confrontando com CNS: 02.532-0 | Mat. 15761 | Fazenda Campo Belo e Pântano com azimute de 135°54' e distância de 187,01m até o vértice BAS-M-4031 de longitude -51°56'24,336" de latitude -16°53'46,328" e de altitude 730.754m; deste segue confrontando com CNS: 02.532-0 | Mat. R.4-9059 | Fazenda Recria com azimute de 196°07' e distância de 305,44m até o vértice JPPH-M-0968 de longitude -51°56'27,202" de latitude -16°53'55,872" e de altitude 721.6m com azimute de 214°43' e distância de 203,88m até o vértice JPPH-M-0969 de longitude -51°56'31,126" de latitude -16°54'01,322" e de altitude 728.75m deste segue confrontando com CNS: 02.532-0 | Mat. R.11-404 e R.11-405 | Fazenda Pantano com azimute de 248°44' e distância de 1115,13m até o vértice JPPH-M-0970 de longitude -51°57'06,239" de latitude -16°54'14,470" e de altitude 761.31m com azimute de 301°40' e distância de 55,57m até o vértice JPPH-M-0971 de longitude -51°57'07,837" de latitude -16°54'13,521" e de altitude 767.05m com azimute de 308°44' e distância de 6,68m até o vértice JPPH-M-0972 de longitude -51°57'08,013" de latitude -16°54'13,385" e de altitude 767.75m; deste segue confrontando com CNS: 02.532-0 | Mat. R.33-404 | Fazenda Pantano com azimute de 20°27' e distância de 60,78m até o vértice JPPH-M-0973 de longitude -51°57'07,295" de latitude -16°54'11,533" e de altitude 771.3m com azimute de 55°16' e distância de 158,74m até o vértice JPPH-M-0974 de longitude -51°57'02,887" de latitude -16°54'08,592" e de

altitude 768.81m com azimute de 15°20' e distância de 450,67m até o vértice JPPH-M-0975 de longitude -51°56'58,859" de latitude -16°53'54,456" e de altitude 761.24m com azimute de 346°55' e distância de 245,59m até o vértice JPPH-P-2907 de longitude -51°57'00,736" de latitude -16°53'46,675" e de altitude 783.02m; deste segue confrontando com Grota com azimute de 112°59' e distância de 83,21m até o vértice JPPH-P-2908 de longitude -51°56'58,148" de latitude -16°53'47,732" e de altitude 772.3m com azimute de 79°00' e distância de 130,83m até o vértice JPPH-P-2909 de longitude -51°56'53,809" de latitude -16°53'46,921" e de altitude 757.6m com azimute de 106°56' e distância de 151,95m até o vértice JPPH-M-0979 de longitude -51°56'48,898" de latitude -16°53'48,361" e de altitude 743.05m; deste segue confrontando com CNS: 02.532-0 | Mat. R.33-404 | Fazenda Pantano com azimute de 45°51' e distância de 563,77m até o vértice JPPH-M-0967 ponto inicial da descrição deste perímetro.

Observação sobre a matrícula: **O imóvel objeto deste leilão encontra-se registrado atualmente sob a Matrícula nº 19.712 do Cartório de Registro de Imóveis de Caiapônia/GO**, originada de estremação da antiga Matrícula nº 404, **que constava originalmente como garantia nas Cédulas de Crédito mencionadas neste edital. A nova matrícula representa a mesma área outrora vinculada à alienação fiduciária, preservando integralmente a garantia e a continuidade registral.**

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 online, não sendo aceitas habilitações após esse prazo, ou 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, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo online, 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: **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 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 de o 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, está 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 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: EMITENTE DEVEDOR: VALNEIR SEVERINO APARECIDA; GARANTIDOR FIDUCIANTE: JOSÉ TESTONI SOBRINHO.

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

JATAÍ-GO, 08 de dezembro de 2025.

MARCIANO AGUIAR CARNEIRO
JUCEG 085