

**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 DO SUDOESTE GOIANO – SICOOB CREDI-RURAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.795.049/0001-46, com sede no município de Rio Verde/GO, na Avenida Presidente Vargas, nº 1881, Jardim Goiás, CEP 75.903-290.

**CÉDULA(S) DE CRÉDITO BANCÁRIO: Cédula de Crédito Bancário nº. 1339240 – Empréstimo para renegociação.**

**EMITENTE/DEVEDOR(A)/GARANTIDORA FIDUCIANTE/INTERVENIENTE ANUENTE: MÁRCIA NEREIDA DE CARVALHO SILVA TIRABOSCHI;**

**AVALISTA: CAROLINA CARVALHO TIRABOSCHI ROCHA;**

**CÔNJUGE/COMPANHEIRO(A) DO GARANTIDOR FIDUCIANTE/ GARANTIDOR FIDUCIANTE/INTERVENIENTE ANUENTE: GUSTAVO MARCELO NASCIMENTO TIRABOSCHI.**

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, artigo 27 e parágrafos:

**DATAS DOS LEILÕES:**

**PRIMEIRO LEILÃO (ELETRÔNICO):** aberto para lances 29/10/2026 às 14:00hs até o dia: 03/11/2026 às 14:00 horas (regressiva);

**SEGUNDO LEILÃO (ELETRÔNICO):** aberto para lances dia 03/11/2026 às 14:01hs até o dia 18/11/2026 às 14:00 horas (regressiva);

**Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação 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](http://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\$ 9.980.395,95 (Nove milhões, novecentos e oitenta mil, trezentos e noventa e cinco reais e noventa e cinco centavos). *"Valor fixado conforme cláusula 17.4, item 7, alínea 'a', da CCB, com base em laudo de 20/08/2026."*

**VALOR DO SEGUNDO LEILÃO (VALOR DO DÉBITO):** R\$ 8.697.044,61 (oito milhões, seiscentos e noventa e sete mil, quarenta e quatro reais e sessenta e um centavos).

**BEM(NS) NO LEILÃO:**

**MATRÍCULA Nº 506 – PEROLÂNDIA/GO: UMA GLEBA DE TERRA**, situada no município de Perolândia-GO, na Fazenda Torres e Bonfim, com a área de **155ha.89a.31ca.**, com as seguintes divisas e confrontações: inicia-se no vértice denominado M-01 (N=8.051.702,468; E=380.596.343), situado na divisa com José de Carvalho Franco, e sucessores de Cledson Mateus de Carvalho; daí, segue pela divisa com sucessores de Cledson Mateus de Carvalho, com azimute e distância de 186°24'34" - 791,91 metros, até o vértice M-02 (N=8.050.915,506; E=380.507,938), situado na divisa com sucessores de Cledson Mateus de Carvalho, na margem direita de uma Cabeceira sem nome; daí, segue defletindo para à direita, a jusante, pela margem direita de uma cabeceira, com azimute e distância (se projetado em reta), de 214°35'10" - 594,46 metros, até o vértice M-03 (N=8.050.426,106; E=380.170,498), situado na margem direita de uma Cabeceira sem nome, na divisa com João Paulo Ferreira Nunes da Silva; daí, segue defletindo para direita, pela divisa com João Paulo Ferreira Nunes da Silva, com azimute e distância de 270°11'13" - 298,99 metros, até o vértice M-04 (N=8.050.427,082; E=379.871,505), situado na divisa com João Paulo Ferreira Nunes da Silva e Milano Mateus de Carvalho; daí, segue pela divisa com Milano Mateus de Carvalho, com azimute e distância de 270°01'31" - 497,89 metros, até o vértice M-05 (N=8.050.427,303; E=379.373,618), situado na divisa com Milano e sucessores de Cledson Mateus de Carvalho; daí, segue defletindo para à direita, pela divisa com sucessores de Cledson Mateus de Carvalho, com azimute e distância de 03°58'02" - 426,94 metros, até o vértice M-06 (N=8.050.853,218; E=379.403,157); daí, segue com azimute e distância de 270°17'10" - 719,47 metros, até o vértice M-07 (N=8.050.856,810 E=378.683,700), situado na divisa com sucessores de Cledson Mateus de Carvalho, na margem esquerda do Córrego da Onça; daí, segue defletindo para à direita, a montante, pela margem esquerda do Córrego da Onça, com azimute e distância (se projetado em reta), de 32°23'44" - 735,30 metros, até o vértice M-08 (N=8.051.477,671; E379.077,644), situado na margem esquerda do Córrego da onça, na divisa com José de Carvalho; daí, segue defletindo para à direita, pela divisa com José de Carvalho Franco, com azimute e distância de 81°34'49" - 1.535,25 metros, até o início desta descrição, no vértice M-01. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 000.027.155.284-0; módulo rural(ha): 19,4964; n. módulos rurais: 33,76; módulo fiscal(ha): 40,0000; n. módulos fiscais: 20,5700 e fmp(ha): 2,0000.

## **DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO:**

**Pressupostos, Ressalvas e Condições Limitantes:** É um imóvel bom, ficando a 15 quilômetros de Perolândia sendo 02 quilômetros pela GO-516 entra-se esquerda na estrada vicinal por 13 quilômetros até chegar ao imóvel. Atualmente está em cultivo de cana de açúcar, estando inserido em uma região de forte aptidão agrícola de cereais sendo soja e milho, no momento não existe condição limitante que exponha o imóvel.

**Caracterização da região:** A propriedade está inserida em uma região de forte produção de cereais sendo eles soja e milho, caracterizada pela presença de diversas propriedades rurais destinadas à produção agrícola, inclusive confrontando diretamente com o imóvel. Na região possui diversas áreas com solo misto, principalmente a área objeto desta avaliação contendo um solo arenoso, atualmente em cultivo de cana de açúcar. O imóvel contém uma parte em mata fechada, sua altitude varia de 810 a 860 metros.

### **Caracterização do imóvel:**

- **Denominação:** Fazenda Flamboyant
- **Dimensão:** 156,0877 há (pequena até 4 módulos fiscais)
- **Matrícula(s) do imóvel:** M.506
- **Exploração:** agricultura
- **Georreferenciamento:** não possui
- **Número do recibo no CAR:** GO-5216452-F888CEB69A634F50B04A0D8F871EFEC0
- **Status do CAR:** Ativo

### **ÔNUS:**

**AV.01-51.020:** Averbação de Reserva Legal com **área de 32ha.02a.19ca.**, denominada Reserva Legal 01-D.

**AV.06-51.020:** Averbação de **Termo de Ajustamento de Conduta nº 05/2012**, relativo à complementação da Reserva Legal do imóvel.

**AV.22-M-0506:** Averbação da inscrição do imóvel rural no **Cadastro Ambiental Rural – CAR**, sob o código **GO-5216452-F888CEB69A634F50B04A0D8F871EFEC0**, constando área total declarada de 156,0877 ha, Área de Preservação Permanente de 4,0495 ha e Reserva Legal de 31,9670 ha.

**R-24-M-0506:** Hipoteca em **primeiro grau** em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE GOIANO – SICOOB CREDI-RURAL**.

**R-25-M-0506:** Hipoteca em **segundo grau** em favor da **SICOOB CREDI-RURAL**.

**R-26-M-0506:** Hipoteca em **terceiro grau** em favor da **SICOOB CREDI-RURAL**.

**AV.27-M-0506:** para constar que o imóvel rural, localizado neste município, na Fazenda Torres e Bonfim, passará a denominar-se “Fazenda Flamboyant”.

**R-28-M-0506:** Hipoteca em **quarto grau** em favor da **SICOOB CREDI-RURAL**.

**AV.29-M-0506:** Averbação de **penhor de milho da safra 2023/2024**, registrado sob nº 3465 no Livro 03 Auxiliar.

**AV.30-M-0506:** Averbação de **penhor de soja da safra 2024/2025**, registrado sob nº 3524 no Livro 03 Auxiliar.

**R-31-M-0506:** Hipoteca em **quinto grau** em favor da **SICOOB CREDI-RURAL**.

**R-32-M-0506:** Alienação fiduciária do imóvel em favor da **SICOOB CREDI-RURAL**.

**AV.33-M-0506:** Averbação de **penhor cedular de milho, em primeiro grau**, registrado sob nº 3.773 no Livro 03 Auxiliar.

**AV.34/506:** Averbação de **penhor cedular de soja, em primeiro grau**, registrado sob nº 3927 no Livro 03 Auxiliar, cuja parte da lavoura está localizada no imóvel.

**AV.35/0506:** Averbação da existência de **Contrato de Parceria Agrícola**, firmado entre **Márcia Nereida de Carvalho Silva Tiraboschi e Gustavo Marcelo Nascimento Tiraboschi**, como parceiros proprietários, e **ATVOS Bioenergia Brenco S/A (Unidade Água Emendada)**, como parceira agricultora, registrado sob nº 920 no Livro B-53.

**AV.48/0506:** **Consolidação da propriedade** do imóvel em nome da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE GOIANO – SICOOB CREDI-RURAL**, CNPJ nº 24.795.049/0001-46, em decorrência da alienação fiduciária registrada no R-32.

**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 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](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 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 EM 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 em caso de remição, antes do término do leilão, bem como também 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.

**MISSÃO 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(A)/GARANTIDORA FIDUCIANTE/INTERVENIENTE ANUENTE: MÁRCIA NEREIDA DE CARVALHO SILVA TIRABOSCHI; AVALISTA: CAROLINA CARVALHO TIRABOSCHI ROCHA; CÔNJUGE/COMPANHEIRO(A) DO GARANTIDOR FIDUCIANTE/ GARANTIDOR FIDUCIANTE/INTERVENIENTE ANUENTE: GUSTAVO MARCELO NASCIMENTO TIRABOSCHI; PARCEIRA AGRÍCOLA: ATIVOS Bioenergia Brenco S/A (Unidade Água Emendada).

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

Rio Verde, 24 de setembro de 2026.

**MARCIANO AGUIAR CARNEIRO**  
**Leiloeiro Público - Juceg 085**