

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: 113903 (LIMITE DE CRÉDITO COM GARANTIA GUARDA-CHUVA) e **113894** (CONFISSÃO E RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA).

EMITENTES DEVEDORES:

PEROLA COMERCIO DE CARNES LTDA, CNPJ-MF: 21.399.299/0001-79, Endereço: Rua Jose Inácio Da Costa Lima - S/N - Centro - Qd. 18, Lt. 02 - Perolândia - Go - CEP: 75823000. Endereço Eletrônico: contpimentel@uol.com.br

NILVANDRO SALLES DE OLIVEIRA JUNIOR, Brasileiro, Casado, CPF: 013.776.971-77, Documento De Identificação: Carteira Nacional De Habilitação CNH: Nº 03448635164 - Órgão Expedidor: DETRAN-GO - Data De Emissão: 11/10/2017, profissão: Administrador, Endereço: Rua Jose Inácio Da Costa Lima - 1 - Centro - Qd.18, Lt. 02-A - Perolândia - Go - CEP: 75823000. Endereço Eletrônico: cassiaosalles@gmail.com.

LIO RESTAURANTE E HOTEL LTDA, CNPJ-MF: 45.704.916/0001-60, Endereço: Rua Cesario Vilela Junqueira – S/N - Centro – Quadra 09, Lote 14 - Perolândia - Go - CEP: 75823000. Endereço Eletrônico: liorestaurantehotel@gmail.com.

GARANTIDORES FIDUCIANTES (BEM IMÓVEL) / CÔNJUGE/COMPANHEIRO (A) DO GARANTIDOR FIDUCIANTE / INTERVENIENTE ANUENTE:

NILVANDRO SALLES DE OLIVEIRA JUNIOR, Brasileiro, Casado, CPF: 013.776.971-77, Documento De Identificação: Carteira Nacional De Habilitação CNH: Nº 03448635164 - Órgão Expedidor: DETRAN-GO - Data De Emissão: 11/10/2017, profissão: Administrador, Endereço: Rua Jose Inácio Da Costa Lima - 1 - Centro - Qd.18, Lt. 02-A - Perolândia - Go - CEP: 75823000. Endereço Eletrônico: cassiaosalles@gmail.com.

CASSIA ARRUDA DE OLIVEIRA SALLES, Brasileira, do lar, Casada, CPF: 020.194.231-38, Documento de identificação: Carteira de Identidade: nº 5084390 2.A VIA – Órgão expedidor: SSP-GO - Data de emissão: 05/08/2013. Endereço: Rua Jose Inácio Da Costa Lima - 1 - Planalto - Qd. 18, Lt. 02-A – Perolândia - Go - CEP: 75823000. Endereço Eletrônico: jatai@credirural.coop.br.

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 20/06/2025 às 13:00hs até o dia: 26/06/2025 às 13:00h (regressiva);

SEGUNDO LEILÃO (ELETRÔNICO): aberto para lances dia 26/06/2025 às 13:01 até o dia 27/06/2025 às 13:00h (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\$ 373.359,89 (trezentos e setenta e três mil, trezentos e cinquenta e nove reais e oitenta e nove centavos);

VALOR DO SEGUNDO LEILÃO (VALOR DO DÉBITO): R\$ 315.425,10 (trezentos e quinze mil quatrocentos e vinte e cinco reais e dez centavos).

BEM(NS) NO LEILÃO:

MATRÍCULA Nº 1.183: UM TERRENO URBANO PARA CONSTRUÇÃO, situado em Perolândia-GO, no Loteamento Altinópolis, designado por segunda parte do lote de nº 02-A, da quadra de nº 18, à Rua José Inácio da Costa Lima; medindo doze (7,94) metros de frente (5,25) metros de fundo, confrontando com o lote de nº 14; daí, virando à direita (2,40) metros, confrontando com o lote de nº 14; daí virando à esquerda (9,90) metros, confrontando com o lote de nº 08; (43,00) metros do lado direito, confrontando com o lote de nº 03 e (23,40) metros do lado esquerdo, confrontando com o lote de nº 02; daí virando à direita (7,90) metros, confrontando com o lote de nº 02; daí virando à esquerda (17,76) metros, confrontando com o lote de nº 01; com a área de 437,76m².

CONFORME AVALIAÇÃO DESCRITA: Obs.: área edificada atual: Aproximadamente 300,00m² de área construída, sendo: 02 banheiros, 01 recepção/caixa, 01 salão de mercadorias, 01 açougue com depósito e 01 sala para o processamento de cortes. Piso superior tem-se um escritório. Com revestimento cerâmico nas paredes internas e pilares de concreto com aproximadamente 5m², piso cerâmico, cobertura com estrutura metálica “parte com laje, outra parte de telha de zinco, e a maior parte é de forro PVC e telhas de amianto simples”. Ao fundo, uma residência, com: 01 suíte, 01 área de serviço com cobertura metálica e telhas de amianto simples, com 01 sala, 01 copa e 01 cozinha com estrutura metálica e telhas francesas de cerâmica, janelas de vidro temperado. Proprietário; NILVANDRO SALLES DE OLIVEIRA JUNIOR – CPF 013.776.971-77. Acessibilidade (principais vias): Rua José Inácio da Costa Lima; Benfeitorias; Ponto comercial; Aspectos físicos: Obra em Alvenaria; Infraestrutura: Asfalto, Rede Elétrica, Rede de Água; Utilização atual: Comercial tipo casa de carne; imóvel está de acordo com a lei municipal.

Obs.: Não foi autorizado pelo proprietário fotografar a parte interna do imóvel, porém posso afirmar que o mesmo encontra-se em perfeitas condições de uso, funcionando uma casa de carne e conveniência, com bom estoque em mercadorias e um bom aspecto comercial. Critérios da Avaliação: Pesquisa de mercado/opinião de valor para compra e venda com método comparativo.

ÔNUS:

AV.02. Nos termos do requerimento do proprietário, de 13/04/2011, acompanhado de Certidão da Prefeitura Municipal de Perolândia-GO de 11/04/2011, quitação do INSS, nº 047092011-08001110, de 18/04/2011, no imóvel objeto da presente matrícula foi edificada uma casa residencial, inscrita no cadastro imobiliário sob o nº 1.001.021.018.02-A.00, com a área total de 95,00m², com os seguintes cômodos: 01 sala, 03 quartos, 01 banheiro, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 depósito, 01 área de lazer, revestimento interno e externo com pintura simples, piso de vermelho, sem forro, cobertura com telha de amianto.

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 presencial, 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 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 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 concretizada 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 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.

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 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(s) 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 DEVEDORES: PEROLA COMERCIO DE CARNES LTDA, NILVANDRO SALLES DE OLIVEIRA JUNIOR e LIO RESTAURANTE E HOTEL LTDA; **GARANTIDORES FIDUCIANTES (BEM IMÓVEL) / CÔNJUGE/COMPANHEIRO (A) DO GARANTIDOR FIDUCIANTE / INTERVENIENTE ANUENTE:** NILVANDRO SALLES DE OLIVEIRA JUNIOR e CASSIA ARRUDA DE OLIVEIRA SALLES.

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

JATAÍ-GO, 20 de maio de 2025.

MARCIANO AGUIAR CARNEIRO
JUCEG 085