

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: 124574 (LIMITE DE CRÉDITO COM GARANTIA GUARDA-CHUVA COM TERMO ADITIVO); **128446** (CONFISSÃO E RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA); **128460** (CONFISSÃO E RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA); **128485** (CONFISSÃO E RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA).

EMITENTE / DEVEDOR:

LIMA & CARNEIRO LTDA, empresa inscrita sob o CNPJ-MF nº 03.839.326/0001-03, com sede na Joaquim Cândido, 1100, Qd. G, Lt. 06, Centro, Jataí-GO. CEP: 75800053. Endereço eletrônico: rodolfotukano@gmail.com.

AVALISTA / GARANTIDOR FIDUCIANTE / INTERVENIENTE ANUENTE:

OTACILIO CARNEIRO DE CARVALHO, brasileiro, produtor agropecuário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, inscrito sob o CPF nº 054.586.761-49, documento de identificação: Carteira Nacional de Habilitação CNH: Nº 02656324349 – Órgão expedidor: DETRAN-GO – Data de emissão: 24/08/2021; residente na Rua Professor Samuel Graham, 171, Centro, Jataí-GO. CEP: 75800057.

CÔNJUGUE / COMPANHEIRO(A) DO AVALISTA E GARANTIDOR FIDUCIANTE / INTERVENIENTE ANUENTE / GARANTIDOR FIDUCIANTE:

GIZELDA LIMA CARNEIRO, brasileira, do lar, casada, inscrita sob o CPF nº 873.660.371-68, documento de identificação: Carteira de Identidade, Nº 1814268, Órgão expedidor: SSP-GO, data de emissão: 07/03/1986; residente na Rua Professor Samuel Graham, nº 171, Centro, Jataí-GO. Endereço Eletrônico: rodolfotukano@gmail.com.

Levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **Online (eletrônico)**, através do PORTAL www.vechileiloes.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 19/09/2025 às 14:00hs até o dia 26/09/2025 às 14:00h (regressiva);

SEGUNDO LEILÃO (ELETRÔNICO): aberto para lances dia 26/09/2025 às 14:01hs até o dia 29/09/2025 às 14:00h (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.vechileiloes.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\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais).

VALOR DO SEGUNDO LEILÃO (VALOR DO DÉBITO): R\$ 1.499.765,58 (um milhão, quatrocentos e noventa e nove mil, setecentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos).

BEM(NS) NO LEILÃO:

MATRÍCULA Nº 20.302 – DESCRIÇÃO CONFORME CRI: Jataí-GO. UM TERRENO URBANO PARA CONSTRUÇÃO, situado nesta cidade, na Vila Santa Maria, à rua Joaquim Cândido esquina com a rua Joaquim Caetano, formará um todo contínuo e contíguo, designado pelo LOTE SEIS E PARTE DO LOTE SETE (07), DA QUADRA DA LETRA G, medindo vinte e cinco metros (25,00) de frente e fundo por vinte metros e oitenta e quatro centímetros (20,84) de cada lado; limita à direita com a rua Joaquim Caetano, à esquerda com o lote cinco (05) e ao fundo com o remanescente do lote sete (07).

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: UM TERRENO URBANO PARA CONSTRUÇÃO, situado nesta cidade, na Vila Santa Maria, à rua Joaquim Cândido esquina com a rua Joaquim Caetano, formará um todo contínuo e contíguo, designado pelo

LOTE SEIS E PARTE DO LOTE SETE (07), DA QUADRA DA LETRA G, medindo vinte e cinco metros (25,00) de frente e fundo por vinte metros e oitenta e quatro centímetros (20,84) de cada lado; limita à direita com a rua Joaquim Caetano, à esquerda com o lote cinco (05) e ao fundo com o remanescente do lote sete (07). Matrícula 20.302. Confrontações: À direita com a rua Joaquim Caetano, à esquerda com o lote cinco (05) e ao fundo com o remanescente do lote sete (07); Acessibilidade (principais vias): Rua Joaquim Cândido e Rua Joaquim Caetano; Benfeitorias: Galpão comercial sendo uma loja e um depósito; Aspectos físicos: Alvenaria e estrutura metálica; Infraestrutura: Asfalto, Água e Rede Elétrica; Utilização atual: comércio de material de construção desativado; Imóvel está de acordo com a lei municipal. Critérios da Avaliação: Pesquisa de mercado/opinião de valor para compra e venda com método comparativo.

ÔNUS:

R-05: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário – Limite Guarda-Chuva – Abertura de Limite de Crédito nº 124574, datada de 14/03/2024, desta praça, a favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Jataí e Região Ltda - Sicoob Cooprem, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.143.499/0001-40, emitida por Lima e Carneiro Ltda, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.839.326/0001-03.

AV-06: TERMO ADITIVO AO INSTRUMENTO DE CRÉDITO Nº 124574. Datado de 09/04/2024, desta praça, a favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Jataí e Região Ltda - Sicoob Cooprem, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.143.499/0001-40.

AV-07: Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213, inciso I, alínea 'a', da Lei 6.015 de Registros Públicos; para constar que, no momento de realizar o registro do Aditivo ao Instrumento de Crédito nº 124574, datado de 09/04/2024, desta praça, foi informado erroneamente a data de vencimento como sendo 31/03/2024, quando na realidade o correto é 31/03/2034, ficando portanto retificado o Av.06 da presente matrícula.

AV-08: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 5553124-72.2019.8.09.0093.

AV-09: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 6126257-14.2024.8.09.0094.

AV-10: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Fica consolidada a propriedade fiduciária, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, em nome do Credor Fiduciário Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Jataí e Região LTDA, SICOOB COOPREM.

AV-11: AVERBAÇÃO DE OFÍCIO. Em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos da Lei 9.514/1997, o Credor-Proprietário deverá promover a averbação da realização dos autos de Leilão Negativo, a fim de configurar no álbum imobiliário a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel.

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 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 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 irretiráveis. 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: LIMA & CARNEIRO LTDA; AVALISTA/GARANTIDOR FIDUCIANTE/INTERVENIENTE ANUENTE: OTACILIO CARNEIRO DE CARVALHO; CÔNJUGUE/COMPANHEIRO(A) DO AVALISTA E GARANTIDOR FIDUCIANTE/INTERVENIENTE ANUENTE/GARANTIDOR FIDUCIANTE: GIZELDA LIMA CARNEIRO.

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

JATAÍ-GO, 26 de agosto de 2025.

MARCIANO AGUIAR CARNEIRO
Leiloeiro Público - Juceg 085