

EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS

Geoliano de Souza Lima, Leiloeiro Oficial inscrito na Junta Comercial do Estado de Goiás, JUCEG sob o n.º 53, autorizado pela Credora Fiduciária, **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ANÁPOLIS E REGIÃO LTDA. – SICOOB CREDICAPA**, sociedade cooperativa de crédito, inscrita no CNPJ.: 33.615.055/0001-65, com sede na Avenida Presidente José Sarney, Número 36, Quadra 27, Lote 36, Setor Jamil Miguel, Anápolis, Goiás, CEP.: 75.124-820, nos termos da Cédula de Crédito Bancário (CCB) n.º 208500, emitida em 24/08/2023, e aditivos, nas quais figuravam, como **Devedora/Emitente: W A DE LIMA POÇOS ARTESIANOS**, inscrita no CNPJ.: 28.937.941/0001-75, endereço: Rua Candida Roncato – S/N – Residencial Araguaia, Quadra 01, Lote 09 – Nerópolis - GO, CEP: 75.460-000, como **Garantidor Fiduciante e Avalista: WESLEY ALVES DE LIMA**, casado, administrador, inscrito no CPF.: 750.274.611-00, e cônjuge, **DAIANE RODRIGUES FRANCO**, agente de vendas de serviços, inscrito no CPF: 049.268.561-40, faz saber, **por meio do presente edital que promoverá a venda em leilão público, de forma simultânea (on-line e presencial) do imóvel abaixo descrito**, por meio de Alienação Fiduciária, nos termos da Lei Federal n.º 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis pelas condições estabelecidas neste Edital.

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Bem: O Lote nº 29 (vinte e nove), Quadra nº 21 (vinte e um), situado à Rua Amélia Pereira de Sousa, do Loteamento Setor Alto da Boa Vista, Nerópolis – GO., com área total de 362, 47m2 (trezentos e sessenta e dois vírgula quarenta. e sete metros quadrados), medindo 12,30 metros de frente para a Rua Amélia Pereira de Sousa; 12,70 metros pela linha de fundo confrontando com os Lotes nº 04 (quatro) e 05 (cinco); 29,00 metros pelo lado direito com o Lote nº 28 (vinte e oito); e 29,00 metros pelo lado esquerdo com o Lote nº 30 (trinta).

Cuja propriedade fiduciária foi devidamente consolidada em nome da CONTRATANTE por força da Lei nº 9.514/97. **Registrando-se** que (i) o imóvel encontra-se **OCUPADO**, ficando a cargo do adquirente sua desocupação; (ii) o imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e (iii) não compõem à venda os bens móveis que guarnecem o imóvel.

2. LOCAL DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES:

2.1. **Presencial:** Agência do Sicoob Credicapa na Rua Jacinto Ramos, Quadra 20, Lote.07, Bairro Botafogo, Nerópolis-GO., CEP.: 75.460-000.

2.2. **On-line:** através do site www.teleselimaleiloes.com.br.

2.3. **1º Leilão no dia 04/08/2026 às 10hrs:** disponível no site para lances *on-line* no período do dia 20/07/2026 às 10hrs até o dia 04/08/2026 às 10hrs (horário de Brasília), na forma do item 6.1, quando iniciará a disputa simultânea (*on-line* e presencial).

2.4. **2º Leilão no dia 19/08/2026 às 10hrs:** disponível no site para lances *on-line* no período do dia 04/08/2026 às 10hrs até o dia 19/08/2026 às 10hrs (horário de Brasília), na forma do item 6.1, quando iniciará a disputa simultânea (*on-line* e presencial).

2.5. Os lances na modalidade *on-line* estarão disponíveis, para lance antecipado via site, com 5 dias de antecedência, na forma do item 6.1. desde edital. Iniciando a disputa na modalidade híbrida (*on-line* e presencial) nas datas e horários descritos nos itens 2.3 e 2.4 deste edital. Os horários mencionados neste edital, no site do Leiloeiro, ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

3. LANCES:

3.1. **1º Leilão: lance mínimo de R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais).**

3.2. **2º Leilão: lance mínimo de R\$ 515.505,70 (quinhentos e quinze mil, quinhentos e cinco reais e setenta centavos).**

3.3. O valor do 1º (primeiro) leilão corresponde ao valor do imóvel estipulado no contrato de alienação

fiduciária. O valor do 2º (segundo) leilão corresponde ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios, dos encargos legais e contratuais, inclusive tributos, conforme o contrato de alienação fiduciária e nos termos do art. 27, § 2º e § 3º da Lei Federal nº 9.514/1997.

3.4. Caso haja arrematação no 1º leilão, o 2º leilão não será interrompido até que seja devidamente comprovado o pagamento do valor da arrematação.

3.5. O 2º leilão somente será validado se não houver arrematação devidamente comprovada com o pagamento no 1º leilão.

3.6. Será considerado lance vencedor aquele que resultar em valor igual ou acima do preço mínimo apresentado no ato do respectivo 1º ou 2º leilão. O lance é irrevogável e irretratável.

4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

4.1. À vista. O pagamento deve ser efetuado no prazo de 01 (um) dia útil do encerramento do leilão, para a conta bancária informada pela Credora Fiduciária após o encerramento do leilão.

4.2. Comissão do Leiloeiro. Caberá ao arrematante pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, 5,00% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não inclusa no valor do lance a qual deverá ser pago à vista e no prazo de 01 (um) dia útil do encerramento do leilão, para a conta bancária informada pelo Leiloeiro.

4.3. Não é permitida a utilização do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), nem de cartas de Crédito para adquirir imóveis no leilão.

5. INADIMPLÊNCIA:

5.1. Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado, a comissão do Leiloeiro Oficial e os encargos de administração no prazo acima estipulado 01 (um) dia útil, a arrematação ficará cancelada, devendo o arrematante pagar o valor correspondente a 25,00% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado, sendo 5,00% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro Oficial e 20,00% (vinte por cento) destinado à Comitente - Credora Fiduciária - e ao pagamento de eventuais despesas ocorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no art. 39, do Decreto n.º 21.981/32. O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante nos órgãos de proteção ao crédito. O arrematante inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal Teles e Lima leilões, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, eles serão igualmente bloqueados. Caso o arrematante esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspensão/irregular" na Receita Federal ou com seu endereço desatualizado na Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos. O não pagamento do lance e da comissão do Leiloeiro no ato do leilão implicará ao arrematante faltoso ou ao fiduciante faltoso (no caso do exercício de preferência) as penalidades da Lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra ele.

6. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO ON LINE:

6.1. Para estar apto a ofertar lances para a aquisição dos bens expostos no site www.teleselimaleiloes.com.br, o interessado deverá ser capacitado para contratar, nos termos da legislação em vigor. Menores de 18 (dezoito) anos não serão admitidos a participar do leilão. Para participação *on-line* no leilão, o interessado deverá após prévio cadastro/habilitação no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido site para obtenção de *login* e senha, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital.

6.2. A representação por terceiros deverá ser mediante original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público ou particular com firma do outorgante reconhecida em cartório, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento da ficha cadastral. O cadastro/habilitação deverá ocorrer com antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, não sendo aceitas habilitações após esse prazo. O acesso identificado e fornecido submete o interessado integralmente às condições de venda e pagamento dispostos neste edital. O leilão será realizado presencialmente no endereço mencionado neste edital e pela internet na página do leiloeiro acima mencionado. Ao optar pelo leilão na

modalidade *on-line*, o interessado deverá observar as datas e horários indicados acima e assumir os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, são assumidos inteiramente pelos interessados não sendo cabível qualquer reclamação à Credora Fiduciária ou ao Leiloeiro. O envio de lances na modalidade *on-line* se dará exclusivamente através do site www.teleselimaleiloes.com.br, sendo vedado envio por *e-mail*, telefone ou outros meios de transmissão de informações, caso em que serão desconsiderados.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS:

7.1. O imóvel será vendido em caráter *ad corpus*, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao valor de lance mínimo mencionado no item 3, sendo que as áreas mencionadas no Edital, catálogo e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes no registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que consta da descrição do terreno e a realidade existente. Eventual necessidade de retificação do registro ou averbação de demarcações, confrontações, benfeitorias, construção, ampliação ou reforma, será de responsabilidade do adquirente às suas expensas (inclusive impostos, elaboração de projetos e demais necessárias para averbação da construção). O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventuais vícios, ainda que ocultos, ou defeitos decorrentes de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária, inclusive no que se refere à desocupação de pessoas e coisas.

7.2. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação, bem como da localização do imóvel adquirido, não sendo cabível pleitear a rescisão da venda em nenhuma hipótese.

7.3. Não respondendo a Credora Fiduciária pela evicção de direitos já averbados ou não na matrícula e/ou informadas ou não neste edital e site do leiloeiro, constituindo risco do adquirente.

7.4. É assegurado aos devedores fiduciantes, até a data da realização do 2º leilão, o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida (neste já inclusa a despesa do imposto sobre transmissão *Inter vivos* pago para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário), somado aos valores correspondentes à remuneração (custos fixos) do Leiloeiro de 1,313% (um inteiro e trezentos e treze milésimos por cento) sobre o valor de avaliação original previsto no contrato, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos, tudo nos termos do art. 27, § 2º-B da Lei n.º 9.514/97, caso não tenha havido arrematação em 1º leilão. Uma vez iniciado o 2º leilão, caso o devedor fiduciante ofereça valor igual ou maior do que aqueles ofertados pelos demais interessados, será assegurada sua preferência em adquirir o imóvel leilado.

7.5. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato, depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do Leiloeiro, conforme o art. 901, § 1º do Código de Processo Civil (CPC).

7.6. A Escritura Pública de Compra e Venda será efetivada, às expensas do arrematante, no prazo de até 30 (trinta dias), contados do pagamento integral da arrematação.

7.7. A Comitente se reserva no direito de pedir o cancelamento do leilão a qualquer momento, independentemente de nova publicação. Cancelamento que será informado exclusivamente no site www.teleselimaleiloes.com.br

8. RESPONSABILIDADES:

8.1. O imóvel encontra-se ocupado, ficando a cargo do adquirente sua desocupação, a averbação de áreas e/ou regularização e/ou construções e benfeitorias, arcando o adquirente com as despesas daí decorrentes.

8.2. Eventuais débitos pendentes relativos a tributos e outros encargos serão de responsabilidade da Credora Fiduciária, até a data de arrematação no Leilão (1º e 2º), salvo disposição em contrário de eventuais alterações neste edital.

8.3. Cabe ao adquirente as providências para baixa de eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos.

8.4. Cabe ao adquirente providenciar o registro do auto de arrematação extrajudicial, responsabilizando-se pelas custas, emolumentos e imposto de transmissão.

9. FOTOS:

9.1. As descrições, bem como eventuais fotos existentes, dos imóveis a serem apregoados são disponibilizadas no site www.teleselimaleiloes.com.br. As fotos e as informações divulgadas quanto à situação física dos imóveis são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do bem.

10. INFORMAÇÕES FINAIS:

10.1. O Leiloeiro estará apto a esclarecer ou complementar as informações relativas ao imóvel.

10.2. O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do imóvel adquirido. Ao concorrer na aquisição do imóvel do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste edital. A síntese das informações referentes ao imóvel estará disponível no site do Leiloeiro, www.teleselimaleiloes.com.br, bem como o Edital na íntegra. Outras informações poderão ser obtidas através do telefone (62) 3924-9209 ou (62) 9 9980-1892. As demais condições obedecerão ao disposto no Decreto n.º 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 22.427/33, que regula a profissão de leiloeiro oficial.

10.3. O Leiloeiro é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens apregoados. O presente Edital do Leilão obedece ao que dispõe o Decreto n.º 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427/33, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, o qual deverá ser respeitado por todos os participantes deste leilão.

10.4. E, para que chegue ao conhecimento de todos e para que não possam alegar desconhecimento do feito, é publicado o presente Edital de Leilão.

10.5. Ficam os devedores fiduciários, bem como as demais partes contratuais, **NOTIFICADOS** das designações dos leilões e do exercício do direito de preferência.

Goiânia-GO, 26 de maio de 2026.

Geoliano de Souza Lima
Leiloeiro Público Oficial - JUCEG n.º 53
LEILOEIRO

COOPERATIVA DE CREDITO DE
LIVRE ADMISSAO DE
ANAPOLIS:33615055000165

Assinado de forma digital por
COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE
ADMISSAO DE ANAPOLIS:33615055000165
Dados: 2026.06.15 08:16:19 -03'00'

Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Anápolis e Região LTDA. SICOOB CREDICAPA
COMITENTE

