

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 002/2026

PROCESSO SEI Nº 202500059001152

DATA DE REALIZAÇÃO DO PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO: 21/09/2026

Horário: 10:00 (dez horas)

DATA DE REALIZAÇÃO DO SEGUNDO LEILÃO PÚBLICO: 21/09/2026

Horário: 14:00 (quatorze horas)

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 002/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 202500059001152

A **AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A - GOIÁSFOMENTO**, sediada na Av. Goiás nº 91, Setor Central, em Goiânia, Capital do Estado de Goiás, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.918.382/0001-25, por meio de sua COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO, designada pela Portaria nº 159/2025, observando o que consta do Processo Administrativo SEI nº 202500059001152, torna público para conhecimento dos interessados, que, respeitado o valor mínimo estipulado neste Edital e em obediência ao disposto no art. 27, caput, §§ 1º, 2º e 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/1997, com as alterações da Lei Federal nº 14.711/2023, realizará LEILÃO PÚBLICO, exclusivamente por meio eletrônico (online), através do endereço www.caiapoleiloes.com.br PARA VENDA “AD CORPUS”

UM LOTE DE TERRAS URBANO DE NÚMERO 01 DA QUADRA 04, DO LOTEAMENTO VILA LEO LYNCE II, NA CIDADE DE GOIANIRA - GO, COM A ÁREA TOTAL DE 332,56 M² (TREZENTOS E TRINTA E DOIS VÍRGULA CINQUENTA E SEIS METROS QUADRADOS), COM AS SEGUINTE MEDIDAS E DIVISAS: PELA FRENTE COM A RUA IDALINA MARIA DO CARMO, MEDE 15,77 METROS; PELO LADO DIREITO COM O LOTE 01-A, MEDE 17,02 METROS; PELO LADO ESQUERDO COM A RUA DEOCLECIANO DA COSTA PINTO, MEDE 9,60 METROS; CHANFRADO 7,52 METROS; E PELO FUNDO COM O LOTE 02, MEDE 22,29 METROS. CONSTA A AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE UMA CASA RESIDENCIAL (CASA 01) COM 161,58 M² (CENTO E SESSENTA E UM VÍRGULA CINQUENTA E OITO METROS QUADRADOS), CONTENDO 05 CÔMODOS, SENDO: 02 QUARTOS, 01 SALA, 01 COZINHA E 01 BANHEIRO, CONSTRUÍDA DE TIJOLOS FURADOS, COBERTA COM TELHAS PLAN, PISO DE CERÂMICA E FORRO DE MADEIRA, CONFORME AV-1 DA MATRÍCULA Nº 22.294, AVERBADA EM 19 DE ABRIL DE 2010.

CONSTA AINDA A AVERBAÇÃO DE UMA SEGUNDA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL (CASA 02), COM ÁREA DE 101,35 M² (CENTO E UM VÍRGULA TRINTA E CINCO METROS QUADRADOS), CONFORME AV-14 DA MATRÍCULA Nº 22.294, AVERBADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2025, COM BASE NO TERMO DE HABITE-SE E CERTIDÃO DE LANÇAMENTO Nº 170/2023, EXPEDIDOS PELO GOVERNO MUNICIPAL DE GOIANIRA EM 30 DE MAIO DE 2023. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 262,93 M² (DUZENTOS E SESSENTA E DOIS VÍRGULA NOVENTA E TRÊS METROS QUADRADOS). IMÓVEL DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS DA COMARCA DE GOIANIRA - GO, SOB A MATRÍCULA Nº 22.294, COM PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM NOME DA AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A, CONFORME AV-15 DA REFERIDA MATRÍCULA, DE 04 DE MARÇO DE 2026, NOS TERMOS DO ART. 26, § 7º, DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997, cuja venda será realizada por intermédio de Licitação na

Modalidade “**LEILÃO**”, do Tipo “**MAIOR LANCE**”, que será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial **ROSSANA PAIVA BORGES DE OLIVEIRA**, matriculada na JUCEG sob o nº **086/2020**, tudo de conformidade com as informações constantes deste Edital, nas normas estabelecidas pelas Leis Federais nº 13.303/2016 e nº 9.514/1997, esta com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 14.711/2023, no Regulamento Interno das Licitações e Contratos da GoiásFomento, nos Decretos Federais nº 21.981/1932 e nº 22.427/1933 e nas Resoluções nº 011/2023 e nº 012/2023 da Agência de Fomento de Goiás S/A. A Comissão Permanente de Licitação informa que o presente Edital está disponível aos interessados no endereço acima ou nos “sites” www.goiasfomento.com e www.caiapoleiloes.com.br, faz saber ainda, que nos dias e horários abaixo designados, acontecerá(ão) o(s) Leilão(ões) da seguinte forma:

1. DO LOCAL, DATA(S) E HORÁRIO(S) DA(S) REALIZAÇÃO(ÕES) DO(S) LEILÃO(ÕES) PÚBLICO(S):

1.1 Local de Realização do Leilão (exclusivamente eletrônico): Por meio do site www.caiapoleiloes.com.br; Contato pelo telefone: (62) 3250-1500 – Principal.

1.2 O **1º Leilão Público** ocorrerá no dia **21/09/2026 às 10:00 horas**, por lance não inferior a **R\$ 652.500,00 (seiscentos e cinquenta e dois mil e quinhentos reais)**.

1.3 Não comparecendo licitantes, fica desde já designado, o **2º Leilão Público** para o dia **21/09/2026 às 14:00 horas**;

1.4 Os lances mínimos no **2º Leilão Público** serão o valor da dívida estimada até **21/09/2026**, sendo que, na Operação da Cédula de Crédito Bancário nº 44404-000-5 o saldo é de **R\$ 350.556,83 (trezentos e cinquenta mil quinhentos e cinquenta e seis reais e oitenta e três centavos)** referente ao débito, e **R\$ 9.961,86 (nove mil, novecentos e sessenta e um reais e oitenta e seis centavos)** referente às despesas cartorárias e administrativas, perfazendo o total de **R\$ 360.518,69 (trezentos e sessenta mil quinhentos e dezoito reais e sessenta e nove centavos)**, atualizadas até **21/09/2026**.

1.5 Os valores dispostos nos itens acima foram estimados em obediência às regras constantes do artigo 24, Parágrafo Único e Inciso VI, e do artigo 27, §§ 2º e 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/1997, com as alterações da Lei Federal nº 14.711/2023, compreendendo o saldo devedor atualizado e as despesas cartorárias e administrativas suportadas pela credora fiduciária.

Obs.1: Em conformidade com o disposto na Resolução 011/2023, até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida **SOMENTE COM PAGAMENTO À VISTA**, somado aos encargos e despesas, o qual, na data prevista para o segundo leilão, corresponde a R\$

360.518,69 (trezentos e sessenta mil, quinhentos e dezoito reais e sessenta e nove centavos), podendo ser acrescido de despesas propter rem supervenientes, de conformidade com o que estabelece o § 2º-B do art. 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, incluído pela Lei Federal nº 14.711/2023.

Obs.2: Retirada do Edital: O Edital na íntegra encontra-se disponível aos interessados em nosso endereço eletrônico na página www.goiasfomento.com, e na página do leiloeiro www.caiapoleiloes.com.br ou através da Comissão Permanente de Licitação, localizada na Av. Goiás, nº 91, Setor Central, Goiânia-GO, de segunda a sexta-feira no horário comercial, ou por meio do telefone (062) 3216-4979.

1.6 **INTIMAÇÃO:** Fica intimado pelo presente Edital, os devedores fiduciante:

ELIANE ROSA DA COSTA SILVA, inscrita no CPF sob o nº 712.907.371-34, brasileira, empresária, viúva, portadora do RG nº 4229791 - PC/GO e **ILSON ROBERTO BARROS**, inscrito no CPF sob o nº 168.647.271-49, brasileiro, contador, divorciado, portador do RG nº 454331 - DGPC/GO, para a devida ciência dos Leilões e do valor atualizado do débito, que perfaz o total de R\$ 360.518,69 (trezentos e sessenta mil, quinhentos e dezoito reais e sessenta e nove centavos), podendo, até a data da realização do segundo leilão, exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, **SOMENTE COM PAGAMENTO À VISTA**, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/1997, incluído pela Lei Federal nº 14.711/2023.

2. DO OBJETO:

2.1 A presente Licitação na modalidade “**LEILÃO**”, do Tipo “**MAIOR LANCE**”, tem por objeto a VENDA “AD CORPUS” **UM LOTE DE TERRAS URBANO DE NÚMERO 01 DA QUADRA 04, DO LOTEAMENTO VILA LEO LYNCE II, NA CIDADE DE GOIANIRA - GO, COM A ÁREA TOTAL DE 332,56 M² (TREZENTOS E TRINTA E DOIS VÍRGULA CINQUENTA E SEIS METROS QUADRADOS), COM AS SEGUINTE MEDIDAS E DIVISAS: PELA FRENTE COM A RUA IDALINA MARIA DO CARMO, MEDE 15,77 METROS; PELO LADO DIREITO COM O LOTE 01-A, MEDE 17,02 METROS; PELO LADO ESQUERDO COM A RUA DEOCLECIANO DA COSTA PINTO, MEDE 9,60 METROS; CHANFRADO 7,52 METROS; E PELO FUNDO COM O LOTE 02, MEDE 22,29 METROS. CONSTA A AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE UMA CASA RESIDENCIAL (CASA 01) COM 161,58 M² (CENTO E SESSENTA E UM VÍRGULA CINQUENTA E OITO METROS QUADRADOS), CONTENDO 05 CÔMODOS, SENDO: 02 QUARTOS, 01 SALA, 01 COZINHA E 01 BANHEIRO, CONSTRUÍDA DE TIJOLOS FURADOS, COBERTA COM TELHAS PLAN, PISO DE CERÂMICA E FORRO DE MADEIRA, CONFORME AV-1 DA MATRÍCULA Nº 22.294, AVERBADA EM 19 DE ABRIL DE 2010. CONSTA AINDA A AVERBAÇÃO DE UMA SEGUNDA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL (CASA 02), COM ÁREA DE 101,35 M² (CENTO E UM VÍRGULA TRINTA E CINCO METROS QUADRADOS), CONFORME AV-14 DA MATRÍCULA Nº**

22.294, AVERBADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2025, COM BASE NO TERMO DE HABITE-SE E CERTIDÃO DE LANÇAMENTO Nº 170/2023, EXPEDIDOS PELO GOVERNO MUNICIPAL DE GOIANIRA EM 30 DE MAIO DE 2023. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 262,93 M² (DUZENTOS E SESSENTA E DOIS VÍRGULA NOVENTA E TRÊS METROS QUADRADOS).

IMÓVEL DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS DA COMARCA DE GOIANIRA - GO, SOB A MATRÍCULA Nº 22.294, COM PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM NOME DA AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A, CONFORME AV-15 DA REFERIDA MATRÍCULA, DE 04 DE MARÇO DE 2026, NOS TERMOS DO ART. 26, § 7º, DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997.

2.2 A venda do imóvel será concretizada em caráter “*Ad Corpus*”, no estado em que se encontra, sendo de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias relativas à aquisição do imóvel no leilão, despesas com regularização do imóvel junto a Prefeitura, matrícula, averbação de área de reserva legal, se necessário, à transferência para o seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, taxas, alvarás, certidões, desocupações e demais que por ventura possam ocorrer não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, estado de conservação, características, localização e documentações do imóvel. A área/item mencionados no Edital, Catálogos e outros veículos de comunicação serão meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

2.3. A GOIASFOMENTO compromete-se a dispor de imóveis livre de débitos fiscais, referentes a IPTU/ITR ou demais despesas *propter rem*, até a competência do mês de assinatura do contrato para os casos de compra com financiamento ou a competência da data de quitação do valor total da compra para as aquisições à vista.

2.4 O imóvel será vendido como coisa certa e determinada não sendo cabível qualquer pleito referente ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel transcrita na matrícula e a sua efetiva dimensão, resguardado o direito do interessado em realizar visitas no imóvel até a data do leilão, por sua inteira responsabilidade.

2.5 O arrematante deverá declarar ter pleno conhecimento do estado de conservação do imóvel, situação de posse e especificações, 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.

2.6 Em se tratando de arrematação de imóvel consolidado através de Alienação Fiduciária, a desocupação e/ou imissão na posse será por conta do arrematante, na forma prevista na legislação em vigor, notadamente o contido no artigo 30 da Lei nº 9.514 de 20/11/1997.

3. DA DESCRIÇÃO E VALOR MÍNIMO DE VENDA

3.1. A descrição do imóvel e o valor mínimo de arrematação se encontram relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital, e Itens 1.2 e 1.4 deste Edital;

3.2 Não serão recebidos lances inferiores ao mínimo estipulado neste Edital.

4 DA PARTICIPAÇÃO

4.1 Poderão participar do Leilão Público, oferecendo lances para arrematação do imóvel, Pessoa Física ou Jurídica, devendo para tanto, estar portando os seguintes documentos:

4.1.1 CPF se Pessoa Física e CNPJ se Pessoa Jurídica;

4.1.2 Carteira de Identidade, tanto do interessado Pessoa Física como do representante da Pessoa Jurídica;

4.1.3 Procuração do representante da interessada (Pessoa Jurídica) e do interessado (Pessoa Física), caso ele não venha participar da fase de lances;

4.2 Os documentos explicitados acima poderão ser exibidos no original ou por meio de cópia legível e em boa forma, autenticada em cartório ou, se for o caso, autenticada pela Comissão Permanente de Licitação, a partir do documento original.

4.3 Estão impedidas de participar as pessoas físicas e jurídicas que:

4.3.1. Não atenderem a todas as exigências constantes deste Edital;

4.3.2. Tenham sido declaradas inidôneas suspensas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública ou qualquer de seus entes descentralizados, enquanto perdurarem os motivos da punição;

4.3.3. Tenham dirigentes com vínculo profissional com a GoiásFomento;

4.3.4. Sejam ou tenham em seu quadro de dirigentes e empregados responsáveis pela prestação do serviço, que figurem cônjuges ou companheiros, ou parentes em até o segundo grau em linha reta, e em linha colateral de membros dos Conselhos de Administração e Fiscal da GoiásFomento ou de entidade controladora da GoiásFomento, e pessoa que também seja Diretor Estatutário, Coordenador ou Assessor da GoiásFomento;

4.3.5. Sejam ou tenham como empregado ou membro da administração da Diretoria, dos Conselhos de Administração e Fiscal pessoa que também seja Diretor Estatutário, Gerente ou Assessor da GoiásFomento;

4.3.6. Tenham, por si ou por qualquer dos seus dirigentes, litígio administrativo ou judicial contra a GoiásFomento;

4.3.7. Tenham qualquer tipo de restrição cadastral (SPC, SERASA, SCR), hipótese em que a participação ficará restrita à arrematação com pagamento exclusivamente à vista.

5. DOS LANCES

5.1 Os lances serão feitos exclusivamente por meio online, a partir do preço mínimo estabelecido nos itens 1.2 e 1.4 deste Edital, considerando-se vencedor o licitante que oferecer o **MAIOR LANCE**.

5.2 Serão aceitos lances no momento do Leilão Público, exclusivamente por meio eletrônico, ofertados pelo próprio arrematante ou por pessoa legalmente credenciada para representá-lo, mediante a apresentação de instrumento que confira poderes para todos os atos necessários para a concretização do negócio.

5.3 A participação on-line dos interessados por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu site. Os interessados na oferta de lances através dessa modalidade estarão sujeitos integralmente às regras contidas no presente Edital, especialmente aquelas contidas nas Condições de Venda e de Pagamento, sendo pressuposto para a oferta de lances ter capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no presente Edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma on-line, os interessados deverão efetuar prévio cadastro no site do leiloeiro, bem como, anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições deste Edital.

5.3.1 Os lances oferecidos on-line serão apresentados no ato do Leilão, não conferindo ao proponente de lances *on line*, quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: (i) eventual recusa do lance pelo leiloeiro oficial; (ii) quedas ou falhas no sistema, na conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação à **GOIÁSFOMENTO** a esse respeito.

6 DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1 O pagamento da arrematação poderá ser feito à **VISTA** em moeda corrente nacional ou de **forma PARCELADA** diretamente à GoiásFomento:

6.1.1. PARA PAGAMENTO À VISTA:

6.1.1.1. O pagamento da compra do imóvel poderá ser feito à VISTA, em moeda corrente nacional, diretamente à GoiásFomento, da seguinte forma:

6.1.1.1.1. A título de sinal e princípio de pagamento, o equivalente ao percentual de entrada previsto nas tabelas de pagamento a prazo constantes neste edital, **fixado em patamar mínimo de 20% (vinte por cento) do valor total da arrematação**.

6.1.1.1.2. O restante do valor da compra deverá ser pago em até 10 (dez) dias úteis.

6.1.1.2. O pagamento da comissão ao leiloeiro credenciado será efetuado conforme detalhado abaixo:

6.1.1.2.1. O pagamento da comissão ao leiloeiro credenciado junto à GoiásFomento, será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do bem, que será pago pelo comprador, após a concretização do negócio, inclusive com a quitação dos pagamentos acordados.

Parágrafo Único: Na hipótese em que o arrematante tiver restrições financeiras (SPC, SERASA e SCR), a arrematação será admitida SOMENTE COM PAGAMENTO À VISTA.

6.1.2. PARA PAGAMENTO A PRAZO DO IMÓVEL ARREMATADO:

6.1.2.1. Caso ocorra a opção pelo pagamento a prazo, no ato da arrematação, o vencedor pagará à GoiásFomento a importância correspondente ao percentual da entrada estipulada na tabela abaixo sobre o valor do lance, mais o percentual de 5% (cinco por cento) de comissão do Leiloeiro, e o restante poderá ser parcelado conforme detalhado:

ENCARGOS PRÉ-FIXADOS

Entrada	20% a 29,99%	maior ou igual a 30%
Bônus por Adimplência¹	51,24%	70%
Taxa Cheia - Pré-Fixada	Tx com Bônus	Tx com Bônus
1,40%	0,68%	0,49%
Prazo/meses (até)	36	12

1– O bônus por adimplência será aplicado somente sobre encargos pré-fixados.

Nas renegociações com prazo superior a 36 (trinta e seis) meses, será adotada taxa pós-fixada sendo a correção do saldo incidente sobre o principal, correspondente à atualização monetária, *pro rata die*, calculada com base na variação anual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ou por outro que legalmente venha substituí-lo, do segundo mês anterior ao mês de atualização para a correção do saldo devedor, conforme tabela abaixo:

ENCARGOS PÓS-FIXADOS

Entrada	20,00%
Taxa Pós-Fixada	IPCA + 3% a.a.
Prazo/Meses	Acima de 36 meses até 120 meses

6.1.2.1.1. Poderão ser utilizados, como sistemas de cálculo das parcelas, o Sistema de Amortização Constante – SAC ou o Sistema Francês – Tabela PRICE (com parcelas iguais).

6.1.2.2. Ao optar por condições parceladas previstas nesta norma, o arrematante **não poderá apresentar histórico de inadimplência junto à GoiásFomento e restrições financeiras no sistema bancário (SPC, SERASA e SCR).**

I. O arrematante/comprador poderá optar por encargos pré-fixados ou pós-fixados, conforme

tabela acima. Ao saldo devedor dos encargos pós-fixados serão devidos os encargos financeiros, incidentes sobre o principal, correspondente à atualização monetária, pro rata dia, com base no IPCA/IBGE, ou por outro que legalmente venha substituí-lo, para a correção do saldo devedor, sendo que serão acrescidos ao financiamento, encargos com TAC - Taxa de Abertura de Crédito e IOF - Imposto sobre Operações Financeiras, que poderão ser financiados pela GOIÁSFOMENTO, conforme Resolução 11/2023 da GoiásFomento.

II. A Contratação será por meio de Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, conforme Lei Federal nº 9.514/1997;

III. O pagamento referente a primeira parcela do financiamento se dará em até 60 (sessenta) dias da entrega da escritura mencionada no item anterior;

IV. Após a entrega da escritura ao arrematante, ele deverá efetuar o registro desta junto ao respectivo cartório de Registro de Imóveis no prazo de 30 (dias) corridos, sob pena de incidência das penalidades previstas neste instrumento, sem direito de devolução sobre os valores eventualmente pagos.

V. Em caso de inadimplemento de quaisquer das prestações ou demais obrigações pactuadas, a parcela inadimplida será atualizada pelo juro contratual, com a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total corrigido;

VI. Não havendo a aprovação da venda parcelada, e não optando o interessado pelo pagamento à vista, o valor do sinal será devolvido ao interessado, sem atualização;

VII. Não havendo a aprovação da venda parcelada, e não optando o interessado pelo pagamento à vista, o valor da Comissão de 5% (cinco por cento) será devolvido no prazo de até **02 (dois) dias úteis** pelo Leiloeiro ao Comprador.

6.3 Em conformidade com a **Resolução nº 011/2023**, nas operações de alienação de imóveis parcelada, será utilizada a IPCA/IBGE como indexador para as operações com encargos pós-fixados sendo utilizado a forma de cálculo, descrita a seguir:

ENCARGOS PÓS FIXADOS:

6.1.2.2.1. Em todas as operações de alienação por meio de parcelamento, deverá ser utilizado o Índice de Preço ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE como indexador, sendo aplicadas as fórmulas de cálculos descritas abaixo:

6.1.2.5. ENCARGOS FINANCEIROS:

-

6.1.2.5.1. A partir da data de desembolso ou da data de pagamento da prestação anterior, conforme o caso, até a data do vencimento subsequente, serão devidos os encargos financeiros, incidentes sobre o principal, correspondente à taxa composta pela IPCA, divulgada pelo Instituto Brasileiro de

Geografia e Estatística - IBGE, utilizando-se o índice do último mês divulgado para compor a correção do período, até a data de atualização da dívida, *pro rata tempore*, ou por outro que legalmente venha substituí-lo, acrescido do percentual de juros efetivo ao ano previsto, com base em ano comercial (360 dias), com atualização *pro rata tempore*, em regime de capitalização composta, de acordo com as seguintes fórmulas:

6.1.2.6. Fórmula de Cálculo dos Juros:

6.1.2.6.1. Os juros são devidos à taxa de 3% (três por cento) ao ano, base em ano comercial, calculado *pro rata tempore*, incidentes sobre o saldo devedor atualizado, de acordo com a sistemática a seguir:

6.1.2.6.1.1. O saldo devedor do mutuário, aí incluídos o principal, juros compensatórios e moratórios, e outras despesas, será capitalizado pelo IPCA/IBGE *pro rata tempore*.

6.1.2.6.1.2. A atualização monetária incidirá sobre o saldo devedor nas datas de suas exigibilidades ou na data de vencimento ou liquidação do contrato, considerado, para efeito da atualização monetária referida acima, o índice com base na variação do IPCA acumulado no período, que será obtido dividindo-se o *número índice* das datas de exigibilidade acima citadas pelo *número índice* da data de cada evento financeiro, aplicando-se o resultado sobre o saldo devedor da operação;

6.1.2.6.1.3. O montante apurado será incorporado diariamente ao principal da dívida e exigível juntamente com as parcelas de amortização do principal e no vencimento ou liquidação do contrato.

6.1.2.6.1.4. Os juros incidirão sobre o saldo devedor atualizado pelo IPCA, nas datas de suas exigibilidades ou na data de vencimento ou liquidação do contrato, considerado, para cálculo *pro rata tempore*, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas; o montante apurado será exigível sempre no dia 15 (quinze), observada a periodicidade mensal, juntamente com as parcelas de amortização do principal capitalizado, conforme estabelecido no inciso I, e no vencimento ou liquidação do contrato.

6.1.2.6.1.5. A fórmula para calcular a atualização do principal e encargos a ser utilizada é a seguinte:

$$J = (SD \times \text{FatorIPCA}) \times ((\text{FatorJuros}) - 1)$$

- Em que:

* **J**= valor dos juros ao final de cada Período de Apuração, exigíveis conforme disposto contratualmente;

* **SD**= Saldo devedor de principal calculado com 5 (cinco) casas decimais, com arredondamento; e

* **FatorJuros**, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = [(1 + \text{TaxaJuros})^{\frac{n}{360}}]$$

- Em que:

* **TaxaJuros**= 3% (três por cento) ao ano, ano comercial igual 360 dias;

* **n**= número de dias do Período de Apuração de Juros; e

* **FatorIPCA** = Índice apurado no Período de atualização monetária, calculado da

seguinte forma:

$$\text{FatorIPCA} = \frac{\text{Ind.Exib.}}{\text{Ind.Evento}}$$

- Em que:

- * **Ind.Exib.**= Índice apurado na data da exigibilidade; e
- * **Ind.Evento** = Índice apurado na data do evento: **IPCA = SD x (FatorIPCA -1)** - em que:
- * **IPCA**= Valor apurado entre a data de exigibilidade e a data do evento;
- * **FatorIPCA**= Índice de correção monetária do período com base no ano comercial
- * (360 dias).

6.2 DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA – É facultado ao comprador, liquidar o débito antecipado, no todo ou em parte, computados os juros até a data do efetivo pagamento.

6.3. DO INADIMPLEMENTO E DA MORA:

6.3.1. Em caso de inadimplemento de quaisquer das prestações ou demais obrigações pactuadas, o saldo inadimplido, devidamente atualizado e corrigido monetariamente pelo IPCA acrescido da taxa de juros, ficará sujeito a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e/ou fração, aplicando-se, sobre o valor apurado até a data do efetivo pagamento, multa convencional de 2% (dois por cento);

6.3.2. No caso de inadimplemento da obrigação de registro da escritura ou mora superior a 60 (sessenta) dias no pagamento de qualquer das prestações, o devedor fiduciante será intimado, a requerimento do credor fiduciário, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, as obrigações ou prestações vencida e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação;

6.3.3. Decorrido o prazo de que trata o item antecedente, sem a ação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá à vista da prova do pagamento, pelo credor fiduciário, do imposto de transmissão “intervivos”, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário;

6.3.4. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o credor fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o item anterior, promoverá leilão público para alienação do imóvel, na forma do art. 27, da Lei Federal nº 9.514, de 20.11.97.

6.3.5. Para efeito de venda em leilão público, o valor do imóvel será aquele indicado no Laudo de Avaliação a ser providenciado pelo credor fiduciário, que considerará os preços vigentes no mercado e as condições atuais do imóvel, incluindo benfeitorias realizadas pelo devedor fiduciante;

6.3.6. É assegurado ao credor fiduciário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força de leilão público de que trata o item precedente a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, da Lei Federal nº 9.514/97, a consolidação da propriedade em seu nome.

6.3.7. Com relação ao inadimplemento e a mora, os procedimentos para intimação do fiduciante e para a venda em leilão público, e demais casos aqui não contemplados serão adotadas as disposições constantes dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20.11.97.

6.3.8. Em caso de descumprimento injustificado da obrigação de registrar a escritura pública em nome do comprador, aplicar-se-á a cláusula resolutiva expressa, conforme o artigo 474 do Código Civil, dispensando-se qualquer notificação judicial ou extrajudicial. Nessa situação, o contrato será considerado automaticamente rescindido, restabelecendo-se as partes ao *status quo* anterior à assinatura deste instrumento, cabendo à GoiásFomento a reintegração de posse do imóvel, sem que o comprador faça jus a qualquer restituição dos valores pagos ou indenização por eventuais benfeitorias realizadas no imóvel. A extinção contratual por inadimplemento importará na cessação de todos os direitos contratuais do comprador sobre o imóvel e nas consequências legais pertinentes.

6.3.9. Caso o atraso acima decorra de fato alheio à vontade do comprador, ou por circunstância externa e superveniente, o comprador deverá comunicar o fato à GoiásFomento, a qual poderá, por meio de ato formal e expresso, prorrogar o prazo para o cumprimento da obrigação, sendo vedada qualquer prorrogação tácita.

7 DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

7.1 No ato da arrematação o ARREMATANTE vencedor pagará a importância correspondente a **5% (cinco por cento)** do valor do lance ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão;

7.2 O valor da comissão do Leiloeiro **NÃO** compõe o valor do lance ofertado.

8 DO EXAME E ESTADO DO BEM A SER LEILOADO

8.1 A todos os interessados é dado o direito de vistoriar o bem a ser vendido no presente Leilão Público, os quais não poderão alegar, sob qualquer circunstância, motivo ou situação, desconhecê-lo, nem tampouco ingressar em juízo com Ação Redibitória ou equivalente, a fim de minorar ou pleitear qualquer espécie de indenização;

8.2 A venda será feita "**AD CORPUS**", sendo que o bem declarado no presente Edital, Anexo I, catálogos e outros meios de divulgação, são meramente enunciativos e deverá ser escriturado na forma em que se encontra, não respondendo a GoiásFomento por evicção de direitos ou qualquer

possível diferença de área.

9 DA TRANSFERÊNCIA

9.1. Para o pagamento à vista, a formalização da definitiva Escritura Pública de Compra e Venda, será efetivada no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do pagamento integral do bem arrematado.

9.2. Em caso de pagamento parcelado, a transferência da propriedade ocorrerá na forma prevista neste edital, com a imposição do gravame até a data em que se ocorrer a efetiva quitação do crédito.

10 DAS DESPESAS

10.1 Será de inteira responsabilidade do Arrematante, a partir da data da arrematação do imóvel, as despesas com escritura, registro, averbação, impostos de transmissão, taxas, emolumentos e todas as demais necessárias e indispensáveis à sua transferência;

10.2 Também correrão por conta do Arrematante, a partir da arrematação, despesas com energia elétrica, água e todos os tributos incidentes sobre o imóvel a ser alienado.

11 DA CONTRATAÇÃO

Na hipótese de venda à vista, na outorga da Escritura de Compra e Venda poderá ser adotado o modelo usualmente utilizado pelos Cartórios de Notas, que deverá ser registrado em até 30 (trinta) dias corridos para eficácia do negócio celebrado entre as partes, contados da comunicação do traslado pelo cartório.

12 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar, perante a autoridade superior da GoiásFomento, o presente Edital, por irregularidade na aplicação da Lei Federal nº 13.303/16 e do Regulamento Interno das Licitações e Contratos da GoiásFomento, devendo protocolizar o pedido até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a realização do Leilão Público, cabendo à Administração julgar a impugnação em até 03 (três) dias úteis.

12.2 A participação na presente licitação implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições deste Edital;

12.3 Serão aceitos lances efetuados exclusivamente por meio eletrônico, no momento do Leilão Público, pelo próprio arrematante ou por pessoa legalmente credenciada para representá-lo.

12.4 Os pagamentos no ato do Leilão Público far-se-ão em moeda corrente nacional e/ou transferências eletrônica (TED/PIX), sendo um de valor correspondente à comissão do Leiloeiro e o outro referente ao sinal, ambos de emissão do arrematante vencedor ou de seu representante legal;

12.5 Todos os valores decorrentes do presente Leilão Público serão depositados em nome

da Agência de Fomento de Goiás S/A, CNPJ nº 03.918.382/0001-25 Conta/Corrente nº 900028-7

Operação: 003, Agência nº 2512, da Caixa Econômica Federal;

12.6 O arrematante vencedor que deixar de firmar a Escritura de Compra e Venda, ficará sujeito, salvo caso fortuito ou força maior, e a critério da GoiásFomento, à perda do valor do sinal dado em garantia na transação, além de responder pelos danos causados à GoiásFomento e a perda da comissão paga ao leiloeiro, conforme prescreve o Art. 39 do Decreto Federal 21.981/32, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial;

12.7 A venda realizada neste Leilão Público é irrevogável, não sendo permitido ao Arrematante recusar o bem adquirido, ou até mesmo pleitear a redução do valor da arrematação;

12.8 Será desclassificado ou considerado desistente, o arrematante que não atender às condições estabelecidas no presente Edital, sendo-lhe aplicado, ainda, no que couber, as penalidades previstas em Lei;

12.9 A Agência de Fomento de Goiás S/A, reserva-se no direito de presentes razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, revogar total ou parcialmente esta Licitação, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados a título de sinal, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba aos arrematantes o direito à indenização, ressarcimento ou reclamação de qualquer espécie;

12.11 É facultado à Comissão Permanente de Licitação ou à Autoridade a ela superior, em qualquer fase da Licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo. Os licitantes intimados para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais deverão responder, por escrito, no prazo determinado pela Comissão, sob pena de desclassificação;

12.12 Os licitantes interessados deverão obrigatoriamente certificar-se do conteúdo deste Edital e de seus Anexos, não podendo alegar desconhecimento de suas cláusulas e condições;

12.13 Ocorrendo a decretação de feriado ou qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, todas as datas constantes deste Edital serão transferidas, automaticamente, para o primeiro dia útil de expediente normal na Agência de Fomento de Goiás S/A, subsequente às fixadas;

12.14 O Edital na íntegra encontra-se disponível aos interessados em nosso endereço eletrônico na página www.goiasfomento.com, ou com a Comissão Permanente de Licitação, localizada na Av. Goiás, nº 91, Setor Central, Goiânia-GO, de segunda a sexta-feira no horário comercial, por meio do telefone (62) 3216-4979, e ainda no site www.caiapoleiloes.com.br; Contato pelo telefone: (62) 3250-1500 – Principal.

12.15 Quaisquer outras informações que se façam necessárias, poderão ser obtidas junto a Comissão Permanente de Licitação ou com a Leiloeira Pública Oficial ROSSANA PAIVA BORGES DE OLIVEIRA, matriculada na JUCEG sob o nº 086/2020, por meio dos telefones indicados no subitem 12.14;

12.16 Para dirimir as questões relativas ao presente Edital, elege-se como foro competente o de Goiânia, Estado de Goiás, com exclusão de qualquer outro;

12.17 Compõem o presente Edital, dele fazendo parte integrante e indissociável, os seguintes anexos:

Anexo I	Descrição do Imóvel
Anexo II	Minuta da Escritura Pública (Poderá ser usada o modelo do cartório de registro de imóveis)

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DA AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A,
aos 19 de agosto de 2026.

JOÃO VÍCTOR GONÇALVES TEIXEIRA

Presidente da CPL

ANEXO I

OBJETO: VENDA “AD CORPUS” de: **UM LOTE DE TERRAS URBANO DE NÚMERO 01 DA QUADRA 04, DO LOTEAMENTO VILA LEO LYNCE II, NA CIDADE DE GOIANIRA - GO, COM A ÁREA TOTAL DE 332,56 M² (TREZENTOS E TRINTA E DOIS VÍRGULA CINQUENTA E SEIS METROS QUADRADOS), COM AS SEGUINTE MEDIDAS E DIVISAS: PELA FRENTE COM A RUA IDALINA MARIA DO CARMO, MEDE 15,77 METROS; PELO LADO DIREITO COM O LOTE 01-A, MEDE 17,02 METROS; PELO LADO ESQUERDO COM A RUA DEOCLECIANO DA COSTA PINTO, MEDE 9,60 METROS; CHANFRADO 7,52 METROS; E PELO FUNDO COM O LOTE 02, MEDE 22,29 METROS.**

CONSTA A AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE UMA CASA RESIDENCIAL (CASA 01) COM 161,58 M² (CENTO E SESSENTA E UM VÍRGULA CINQUENTA E OITO METROS QUADRADOS), CONTENDO 05 CÔMODOS, SENDO: 02 QUARTOS, 01 SALA, 01 COZINHA E 01 BANHEIRO, CONSTRUÍDA DE TIJOLOS FURADOS, COBERTA COM TELHAS PLAN, PISO DE CERÂMICA E FORRO DE MADEIRA, CONFORME AV-1 DA MATRÍCULA Nº 22.294, AVERBADA EM 19 DE ABRIL DE 2010.

CONSTA AINDA A AVERBAÇÃO DE UMA SEGUNDA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL (CASA 02), COM ÁREA DE 101,35 M² (CENTO E UM VÍRGULA TRINTA E CINCO METROS QUADRADOS), CONFORME AV-14 DA MATRÍCULA Nº 22.294, AVERBADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2025, COM BASE NO TERMO DE HABITE-SE E CERTIDÃO DE LANÇAMENTO Nº 170/2023, EXPEDIDOS PELO GOVERNO MUNICIPAL DE GOIANIRA EM 30 DE MAIO DE 2023.

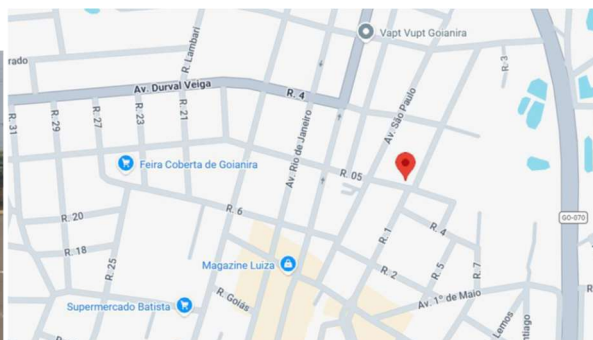
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 262,93 M² (DUZENTOS E SESSENTA E DOIS VÍRGULA NOVENTA E TRÊS METROS QUADRADOS).

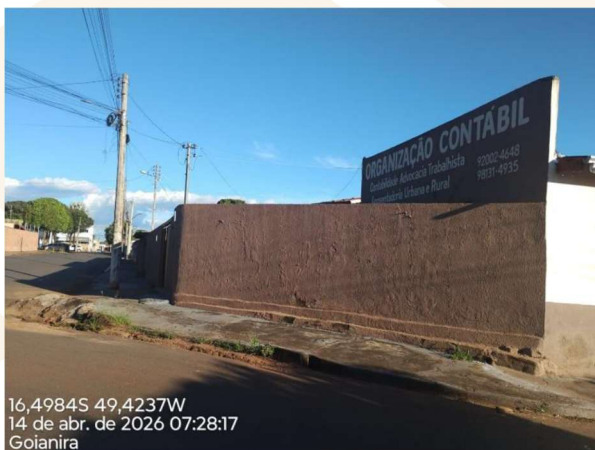
IMÓVEL DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS DA COMARCA DE GOIANIRA - GO, SOB A MATRÍCULA Nº 22.294, COM PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM NOME DA AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A, CONFORME AV-15 DA REFERIDA MATRÍCULA, DE 04 DE MARÇO DE 2026, NOS TERMOS DO ART. 26, § 7º, DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997.

Valor total do Imóvel constante na avaliação realizada pela GoiásFomento:

R\$ 652.500,00 (seiscentos e cinquenta e dois mil e quinhentos reais).

FOTO DO IMÓVEL





ANEXO – II

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA - LEILÃO

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, REGIDA PELA
LEI 9.514/97, E OUTRAS AVENÇAS QUE
ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA DE
FOMENTO DE GOIÁS S/A, COMO
VENDEDORA, E O(A) (NOME DA PESSOA
FÍSICA OU JURÍDICA), COMO
COMPRADOR(A), NA FORMA ABAIXO:**

Contrato nº ____/2026

No Cartório _____, da Comarca de _____, Estado de Goiás, com endereço à _____, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ) sob o nº _____, aos ____ dias do mês de _____ do ano de dois mil e vinte e seis (00/00/2026), em minha presença, _____, nacionalidade, estado civil, _____, portadora da Cédula de Identidade RG nº _____ e do CPF/MF nº _____, residente e domiciliado(a) nesta Capital, estiveram presentes as partes desta Escritura de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, que disseram estarem justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declaram, que se obrigam a observar e cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber: De um lado, como outorgante vendedora a **AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A**, sociedade anônima de economia mista de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.918.382/0001-25, neste ato representada por seu Diretor-Presidente **RIVAE AGUIAR PEREIRA**, brasileiro, casado, gestor fazendário, portador da Cédula de Identidade nº 2795011-PC/GO e CPF/MF nº 607.372.391-15, e pela Diretora Administrativa e Financeira, **LARA GARCIA BORGES FERREIRA**, brasileira, casada, gestora governamental, portadora da Cédula de Identidade nº 6588407 SSP/GO, inscrita pelo CPF/GO: 983.741.336-00, ambos residentes e domiciliados em Goiânia-GO,, doravante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, e de outro, o(a) (_____), aqui chamado **COMPRADOR(A)** ou **FIDUCIANTE**, as presentes pessoas são conhecidas entre si e reconhecidos como os próprios de que trato por mim, (_____) de cujas identidades e capacidade jurídica, à vista de seus documentos pessoais, dou fé.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO: A celebração desta Escritura de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, se realiza em decorrência do Edital de Leilão Nº 002/2026, nas normas estabelecidas pela Lei Federal nº 13.303/2016 e pela Lei Federal nº 9.514/1997, com as alterações da Lei Federal nº 14.711/2023, no Regulamento Interno das Licitações e Contratos da GoiásFomento, nos Decretos Federais nº 21.981/1932 e nº 22.427/1933 e nas Resoluções nº 011/2023 e nº 012/2023 da GoiásFomento, conforme pode ser constatado no

Processo Administrativo SEI Nº 202500059001152, que passa a fazer parte integrante deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO: Na qualidade de proprietária, a **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel a seguir descrito e caracterizado: **IMÓVEL: UM LOTE DE TERRAS URBANO DE NÚMERO 01 DA QUADRA 04, DO LOTEAMENTO VILA LEO LYNCE II, NA CIDADE DE GOIANIRA - GO, COM A ÁREA TOTAL DE 332,56 M² (TREZENTOS E TRINTA E DOIS VÍRGULA CINQUENTA E SEIS METROS QUADRADOS), COM AS SEGUINTE MEDIDAS E DIVISAS: PELA FRENTE COM A RUA IDALINA MARIA DO CARMO, MEDE 15,77 METROS; PELO LADO DIREITO COM O LOTE 01-A, MEDE 17,02 METROS; PELO LADO ESQUERDO COM A RUA DEOCLECIANO DA COSTA PINTO, MEDE 9,60 METROS; CHANFRADO 7,52 METROS; E PELO FUNDO COM O LOTE 02, MEDE 22,29 METROS.**

CONSTA A AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE UMA CASA RESIDENCIAL (CASA 01) COM 161,58 M² (CENTO E SESSENTA E UM VÍRGULA CINQUENTA E OITO METROS QUADRADOS), CONTENDO 05 CÔMODOS, SENDO: 02 QUARTOS, 01 SALA, 01 COZINHA E 01 BANHEIRO, CONSTRUÍDA DE TIJOLOS FURADOS, COBERTA COM TELHAS PLAN, PISO DE CERÂMICA E FORRO DE MADEIRA, CONFORME AV-1 DA MATRÍCULA Nº 22.294, AVERBADA EM 19 DE ABRIL DE 2010.

CONSTA AINDA A AVERBAÇÃO DE UMA SEGUNDA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL (CASA 02), COM ÁREA DE 101,35 M² (CENTO E UM VÍRGULA TRINTA E CINCO METROS QUADRADOS), CONFORME AV-14 DA MATRÍCULA Nº 22.294, AVERBADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2025, COM BASE NO TERMO DE HABITE-SE E CERTIDÃO DE LANÇAMENTO Nº 170/2023, EXPEDIDOS PELO GOVERNO MUNICIPAL DE GOIANIRA EM 30 DE MAIO DE 2023.

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 262,93 M² (DUZENTOS E SESSENTA E DOIS VÍRGULA NOVENTA E TRÊS METROS QUADRADOS).

IMÓVEL DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS DA COMARCA DE GOIANIRA - GO, SOB A MATRÍCULA Nº 22.294, COM PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM NOME DA AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A, CONFORME AV-15 DA REFERIDA MATRÍCULA, DE 04 DE MARÇO DE 2026, NOS TERMOS DO ART. 26, § 7º, DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA COMPRA E VENDA: Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende ao (a) **COMPRADOR(A)** o imóvel identificado na Cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que se obriga(m) a pagar no prazo e nas condições adiante convencionados, declarando aquela, expressamente, que o imóvel se encontra livre e

desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes. Por força deste contrato, a **VENDEDORA** cede e transfere ao(a) **COMPRADOR(A)**, a posse, e os direitos e ações inerentes, para que este(a) dele use e goze, obrigando-se a **VENDEDORA**, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO: O preço ajustado entre as partes para pagamento do negócio que aqui contratam, corresponde ao valor total de **R\$**____ (____), dos quais **R\$**____ (____) já foram pagos pelo(a) **COMPRADOR(A)** em 00/00/____, a título de entrada; **Parágrafo Primeiro:** O saldo restante do valor total do imóvel, no importe de **R\$**____ (____), será pago em até ____ (xxxxxxx) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em ____/____/____ e a última em ____/____/____. **Parágrafo Segundo:** É facultado ao(a) **COMPRADOR(A)** liquidar o débito antecipadamente, no todo ou em parte, computados os encargos ora pactuados, até a data do efetivo pagamento. A compradora se compromete a proceder o registro da presente Escritura no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, encaminhando ao vendedor cópia do comprovante, sob pena de rescisão do Contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DOS ENCARGOS FINANCEIROS: Juros - Os juros serão devidos à taxa efetiva de ____ a.a. (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) por cento ao ano e será calculado à razão de ____ (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) por cento ao mês, incidindo sobre o saldo devedor atualizado, **sendo que serão acrescidos ao financiamento, encargos com TAC - Taxa de Abertura de Crédito e IOF- Imposto sobre Operações Financeiras.** Sistema de cálculo das parcelas: **SAC** (sistema de amortização constante).

CLÁUSULA SEXTA – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente da alienação do imóvel adquirido por meio do Edital de Leilão Público nº 002/2026, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, pecuniárias ou não, o(a) **COMPRADOR(A)**, doravante denominado(a) **FIDUCIANTE** aliena à **VENDEDORA**, doravante denominada **FIDUCIÁRIA**, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste Contrato, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/97.

Parágrafo Primeiro: A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado e caracterizado nesta Escritura e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à liquidação total da dívida e seus respectivos encargos, e permanecerá íntegra até que o(a) **COMPRADOR(A)** cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas a presente Escritura. **Parágrafo Segundo:** Para os efeitos do Art. 24 da Lei Federal nº 9.514/97, atribui-se ao imóvel dado em garantia o valor de **R\$xxxxxxx (xxxxxxxxxxx)**.

Parágrafo Terceiro: Mediante o registro da presente escritura, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da Fiduciária, e efetivado o desdobramento da posse, tornando-se o(s) Fiduciante(s) possuidor(es) direto(s) e aquela possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.

Parágrafo Quarto: A posse em que estará(ão) investido(s) o(s) Fiduciantes(s) manter-se-á enquanto este(s) estiver(em) adimplente(s), pelo que se obriga(m) a manter, conservar e guardar o imóvel, a ele(s) incumbindo pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o mesmo.

Parágrafo Quinto: O(A) **COMPRADOR(A)** concorda e está ciente que o crédito da **VENDEDORA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do Imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros.

Parágrafo Sexto: O(A) **COMPRADOR(A)** poderá transferir os direitos de que seja titular sobre o imóvel, aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da **VENDEDORA**, a quem se defere o direito de rejeitar a cessão, à vista do cadastro do pretendo cessionário, feito para o mister, e que o adquirente se sub-rogue integralmente em todos os direitos e obrigações previstos neste instrumento.

Parágrafo Sétimo: No prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da liquidação da dívida, a **VENDEDORA** fornecerá o respectivo Termo de Quitação, que ficará à disposição do(a) **COMPRADOR(A)**. À vista deste termo de quitação, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, sendo de inteira responsabilidade do(a) **COMPRADOR(A)** todas e quaisquer despesas que lhe forem inerentes, consolidando na pessoa do(a) **COMPRADOR(A)** a plena propriedade do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO INADIMPLEMENTO E DA MORA: Em caso de inadimplemento de quaisquer das prestações ou demais condições pactuadas, o saldo inadimplido, devidamente atualizado e corrigido monetariamente pelo IPCA acrescido da taxa de juros, ficará sujeito a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e/ou fração, aplicando-se, sobre o valor apurado até a data do efetivo pagamento, multa convencional de 2% (dois por cento);

Parágrafo Primeiro: No caso de mora superior a 60 (sessenta) dias no pagamento de qualquer das prestações, o devedor fiduciante será intimado, a requerimento do credor fiduciário, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação;

Parágrafo Segundo: Decorrido o prazo de que trata o item precedente, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá à vista da prova do pagamento, pelo credor fiduciário, do imposto de transmissão “intervivos”, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário;

Parágrafo Terceiro: Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o credor fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o item anterior, promoverá leilão público para alienação do imóvel, na forma do art. 27, da Lei Federal nº 9.514, de 20.11.97;

Parágrafo Quarto: Para efeito de venda em leilão público, o valor do imóvel será aquele indicado no Laudo de Avaliação a ser providenciado pelo credor fiduciário, que considerará os preços vigentes no mercado e as condições atuais do imóvel, incluindo benfeitorias realizadas pelo devedor fiduciante;

Parágrafo Quinto: É assegurado ao credor fiduciário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força de leilão público de que trata o item precedente a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, da Lei Federal nº 9.514/97, a consolidação da propriedade em seu nome.

Parágrafo Sexto: Com relação ao inadimplemento e a mora, os procedimentos para intimação do Fiduciante e para a venda em leilão público, e demais casos aqui não contemplados serão adotadas as disposições constantes dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20.11.97.

CLÁUSULA OITAVA – DO PROCESSAMENTO E COBRANÇA DA DÍVIDA: A cobrança das prestações será feita mediante a emissão de boletos bancários, expedidos pela GoiásFomento, com a antecedência devida, pelo qual a **VENDEDORA** informará o montante necessário à liquidação de suas obrigações na data de vencimento, assim como as demais instruções referentes ao pagamento em caso de atraso;

Parágrafo Primeiro: O não recebimento do boleto bancário não eximirá o(a) Devedor(a) Fiduciante de pagar as prestações nas datas estabelecidas neste Contrato;

Parágrafo Segundo: O pagamento de cada prestação não exime o(a) Devedor(a) do pagamento das prestações anteriores ainda não liquidadas;

Parágrafo Terceiro: Todas as despesas decorrentes da cobrança fora da data de vencimentos serão pagas juntamente com a prestação em atraso, ficando, eventuais diferenças, por serem cobradas através de emissão isolada ou conjunta a posteriori.

CLÁUSULA NONA – DO LOCAL DE PAGAMENTO: Os pagamentos serão efetuados em agência bancária integrada ao sistema de compensações, determinada por meio de boleto bancário ou aviso de cobrança, a critério da GoiásFomento.

Parágrafo único: Os valores resultantes deste Instrumento serão depositados na Conta/Corrente nº 900028-7 Operação: 003, Agência nº 2512, da Caixa Econômica Federal, de titularidade da Agência de Fomento de Goiás S/A.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DESPESAS: É de inteira responsabilidade do(a) **COMPRADOR(A)**, desde a data da compra do imóvel, todas as despesas com escritura, registro, averbação, impostos de

transmissão, taxas, emolumentos, e todas as demais necessárias e indispensáveis à sua transferência;

Parágrafo Único: Também correm por conta do(a) **COMPRADOR(A)**, desde a compra, despesas com energia elétrica, água, e todos os tributos incidentes sobre o imóvel objeto deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO: No caso de desapropriação do imóvel objeto da presente escritura, não caberá o(a) **COMPRADOR(A)** qualquer indenização por parte da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FORMA DA VENDA: A presente **VENDA** é efetuada sob a forma “**AD CORPUS**”, sendo que as áreas declaradas no **Edital de Leilão Público nº 002/2026** (que passa a fazer parte integrante deste instrumento) são meramente enunciativas. O bem objeto do presente instrumento, será entregue no estado em que se encontra, confessando expressamente, o(a) **COMPRADOR(A)**, haver vistoriado detidamente o imóvel arrematado, nada mais tendo a reclamar em tempo algum, sobre o seu estado ou caso venha a ser apurada área para mais ou para menos, com alteração das áreas existentes atualmente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO COMPROMISSO DE FIEL DEPOSITÁRIO: O(A) **COMPRADOR(A)** assume, na qualidade de Fiel Depositário, sob as penas previstas nos Códigos Civil e Penal, a responsabilidade pela guarda e depósito do bem referido na Cláusula Terceira, obrigando-se a devolvê-lo imediatamente na ocorrência das hipóteses constantes dos artigos 26 e 30 da Lei Federal nº 9.514/97, nas mesmas condições em que os recebeu e com as eventuais melhorias que tiverem sido acrescidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FORO: Fica eleito o foro da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, para dirimir quaisquer questões ou dúvidas oriundas deste instrumento, podendo a **VENDEDORA**, a seu critério, optar pelo foro da localização do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS PARTES: As partes (**VENDEDORA** e **COMPRADORA**) aceitam a presente Escritura nos termos em que foi redigida, prometendo cumpri-la integralmente, dando tudo por firme e valioso. De tudo dou fé. Assim disseram, me pediram que lhes lavrasse a presente escritura, a qual feita, lhes sendo lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinam, do que dou fé. Eu, _____

Goiânia-GO, ____ de xxxxxxxxxxxx de 2026.