

EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEL

Leiloeiro Público Oficial: João Alves Barros - JUCEG nº 007 Modalidade: Eletrônico (online)

Endereço Eletrônico: www.leilo.com.br

1. DATAS, HORÁRIOS E LOCAL VIRTUAL:

O bem descrito no item 5 será levado a **LEILÃO**, na modalidade eletrônica (virtual), através da plataforma da LEILO, endereço eletrônico www.leilo.com.br, nas datas e horários a seguir indicados:

1º Leilão dia 29/10/2026, as 09:15,

2º Leilão dia 30/10/2026, as 09:15.

2. VALORES DOS LEILÕES:

VALOR DO 1º LEILÃO: R\$ 4.130.000,00 (Quatro milhões cento e trinta mil reais)

VALOR DO 2º LEILÃO: R\$ 3.933.406,64 (Três milhões novecentos e trinta e três mil quatrocentos e seis reais e sessenta e quatro centavos)

3. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

O pagamento do valor da arrematação deverá ser realizado **à vista**, no prazo máximo de até 24 horas após a confirmação do lance vencedor.

4. OBJETO DO LEILÃO:

Alienação extrajudicial do lote urbano descrito no **item 5**, realizada *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem qualquer garantia, inclusive quanto à regularidade registral, documental, cadastral, urbanística, de reserva legal ou de desocupação, bem como quanto à existência de eventuais ônus ou débitos que sobre ele recaia, cabendo aos interessados a realização prévia de todas as diligências necessárias, assim como a verificação e o levantamento de todos os dados relativos à situação do imóvel.

5. DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE ÚNICO DE LEILÃO: Matrícula do Imóvel: 70.327 - IMÓVEL: Gleba de terras situada no município de Jataí-GO, na Fazenda Bonsucesso, lugar denominado Vera Cruz, com a área de 22ha, 52a, 43ca (22,5243 ha), cadastrada no INCRA/SNCR sob o nº 950.165.268.143-5, georreferenciada junto ao SIGEF/INCRA (certificação nº da2b9fce-079b-4d9e-be33-9eb432e4e45d), perímetro de 2.259,04 m, com os seguintes limites e confrontações: Rio Paraíso pela margem esquerda a montante; Gleba C; Matrícula nº 54.136 (Fazenda Bonsucesso); e Gleba A. Cartório de Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos e Tabelionato de Protesto de Jataí-GO.

Proprietária Fiduciária: COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB CREDSEGURO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.935.307/0001-00, com sede em Goiânia-GO.

6. SITUAÇÃO DO BEM:

Imóvel: Desocupado.

7. ÔNUS E RESTRIÇÕES REGISTRÁRIAS (conforme certidão atualizada da matrícula nº 70.327, emitida em 15/10/2026):

a) R.5 – Alienação fiduciária instituída pela Cédula de Crédito Bancário – Limite Guarda-Chuva – Abertura de Limite de Crédito nº 482858, de 18/03/2024, em favor da Cooperativa de Crédito Sicoob Credseguro Ltda (CNPJ 02.935.307/0001-00), emitida por Marcelo Campos Duarte (CPF 001.688.491-43), para garantia de limite de R\$ 2.478.000,00, vencível em 05/03/2034 (registrada em 21/03/2024);

b) Av.6 – Indisponibilidade sobre o direito real de aquisição do imóvel (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, ordem de 15/07/2024, protocolo 202407.1517.03449544-IA-130, processo nº 10239976320244013500, 11ª Vara de Goiânia-GO);

c) Av.7 – Averbação da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1061823-75.2025.8.11.0041, movida por AL5 S.A Sociedade de Crédito, Financiamento e Investimento (CNPJ 27.214.112/0001-00) em face de Marcelo Campos Duarte e Walter Alves de Almeida, valor de R\$ 1.327.477,04, em trâmite na 4ª Vara Especializada em Direito Bancário da Comarca de Cuiabá-MT;

d) Av.8 – Indisponibilidade sobre o direito real de aquisição do imóvel (ordem de 20/05/2026, protocolo 202605.2015.04697150-IA-840, processo nº 10618237520258110041, Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso);

e) Av.9 – Consolidação da propriedade fiduciária em nome da Cooperativa de Crédito Sicoob Credseguro Ltda, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, averbada em 09/10/2026, após decurso do prazo sem purgação da mora pelo devedor Marcelo Campos Duarte; ITBI recolhido com base no valor venal de R\$ 4.130.000,00;

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

O leiloeiro atua como mero intermediador da transação, não assumindo qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária por vícios, débitos, ocupações, ausência de registro, evicção ou qualquer ônus incidente sobre o imóvel. Sobre o valor de arrematação incidirá a comissão de 5% (cinco por cento) devida pelo arrematante diretamente ao Leiloeiro Público Oficial, a ser paga à vista no ato da arrematação e sem prejuízo de outras despesas.

9. PENALIDADES POR INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE:

No caso de não pagamento integral do lance vencedor no prazo 24 horas, ficará o arrematante obrigado, ainda assim, a pagar a comissão do leiloeiro de 5% do valor da arrematação, acrescida de multa a título de cláusula penal correspondente à 10%, totalizando 15% sobre o valor da arrematação. O presente edital constitui título executivo extrajudicial podendo o leiloeiro promover a cobrança extrajudicial ou judicial dos valores que lhe são devidos pelo arrematante inadimplente, bem como proceder a negativação do nome do devedor nos órgãos de proteção ao crédito.

10. CONDIÇÕES GERAIS:

I. O arrematante declara, ao ofertar lances, ter pleno conhecimento da situação jurídica e física do imóvel, **inclusive acerca das informações constantes da sua matrícula imobiliária, bem como do presente edital, assumindo integralmente os riscos da aquisição e isentando o leiloeiro e o vendedor de qualquer responsabilidade por eventuais divergências, ônus, pendências, débitos ou ocupações;**

II. A participação implica plena ciência e aceitação irrestrita quanto ao integral conteúdo da certidão de matrícula do imóvel;

III. A participação também implica plena ciência e aceitação irrestrita deste edital e das informações nele consignadas, bem como das condições de uso da plataforma LEILO;

IV. Os lances são **irrevogáveis e irretratáveis**;

V. A regularização de eventuais divergências entre a área real, matricial e cadastrada junto à municipalidade, Cartório de Registro de Imóveis e/ou quaisquer outros órgãos e entidades é de responsabilidade exclusiva do arrematante;

VI. Também é de responsabilidade do arrematante providenciar, às suas expensas, eventuais averbações de construção ou demolição, retificação de área, unificações, desmembramentos, alterações de uso, numeração ou qualquer outro procedimento necessário à regularização plena do imóvel;

VII. Todos os débitos e/ou restrições relativas ao bem objeto do leilão, tais como tributos, impostos, taxas, multas, embargos e encargos, de que natureza for, já existentes até data dos leilões ou mesmo se lançados após a arrematação, correrão por conta exclusiva do arrematante;

VIII. A desocupação do imóvel deverá ser promovida exclusivamente pelo arrematante;

IX. É de responsabilidade do arrematante certificar-se previamente acerca de qualquer ônus existente na matrícula do imóvel, assim como avaliar o inteiro teor da referida matrícula do imóvel, cuja descrição completa encontra-se disponível no site do leiloeiro e no cartório competente.

X. Também é de responsabilidade do arrematante certificar-se, previamente à realização do leilão, acerca da regularidade ampla do imóvel e sua situação, cabendo ao mesmo a realização de forma antecedente de todas as diligências necessárias para tanto.

Goiânia, 15 de outubro de 2026.

João Alves Barros

Leiloeiro Público Oficial

JUCEG nº 007