

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS**Alienação fiduciária de imóvel rural Lei nº 9.514 de 1997**

A COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE GOIANO – SICOOB CREDI-RURAL, CNPJ nº 24.795.049/0001-46, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 1.881, Jardim Goiás, Rio Verde/GO, CEP 75.903-290, na qualidade de credora fiduciária, por intermédio da Leiloeira Pública Oficial JOHENN BRASIL BALDUINO, JUCEG nº 066, johennbrasil@hotmail.com, (62)9 8484-6856, torna público que realizará os leilões abaixo, exclusivamente por meio eletrônico, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e deste edital.

INFORMAÇÃO	DADOS DO LEILÃO
Bem	Fazenda Santa Terezinha, lugar denominado Santa Clara, área de 787,0527 ha, matrícula nº 18.507, CNM 025320.2.0018507-40, do Registro de Imóveis da Comarca de Caiapônia/GO.
Primeiro leilão	11/11/2026 (quarta-feira), às 14h00, horário de Brasília/DF.
Segundo leilão	12/11/2026 (quinta-feira), às 14h00, horário de Brasília/DF, se o primeiro resultar negativo.
Modalidade e local	Eletrônico, no portal www.leiloesbrasil.com.br .
Lance mínimo – 1º leilão	R\$ 21.634.000,00 (Vinte e um milhões e seiscentos e trinta e quatro mil reais)
Lance mínimo – 2º leilão	R\$ 33.989.768,28 (Trinta e três milhões, novecentos oitenta e nove mil setecentos sessenta e oito reais e vinte e oito centavos)
Comissão da leiloeira	5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida pelo arrematante e não incluída no lance.

1 TÍTULO E IMÓVEL

1.1. O crédito decorre da CCB nº 1.294.916, emitida em 03/05/2024 por JOSÉ CRUVINEL DE MACEDO, CPF nº 052.398.931-87, no valor contratado de R\$ 21.550.000,00, com vencimento em 05/05/2025. A alienação fiduciária foi registrada no R.31 da matrícula nº 18.507, retificada pela Av.32, e, não purgada a mora, a propriedade foi consolidada em nome da credora pelo R.33.

1.2. LOTE ÚNICO: Fazenda Santa Terezinha, lugar denominado Santa Clara, Município de Caiapônia/GO, com área de 787,0527 hectares, inclusive acessões e benfeitorias, objeto da matrícula nº 18.507, Livro 2, CNM 025320.2.0018507-40, do Registro de Imóveis de Caiapônia/GO. Limites, confrontações, cadastros, reserva legal e demais assentamentos são os constantes da matrícula integral e do Laudo de Avaliação.

1.3. A certidão atualizada da matrícula nº 18.507 e o Laudo de Avaliação do imóvel constituem partes integrantes e inseparáveis deste Edital de Leilão, independentemente de transcrição integral. Em caso de divergência, inconsistência ou omissão entre as informações constantes deste Edital, da plataforma eletrônica, de materiais publicitários ou dos documentos disponibilizados, especialmente quanto à identificação, área, limites, confrontações, localização, características, benfeitorias, estado de conservação, condições e avaliação do imóvel, prevalecerão, sucessivamente: (i) as informações constantes da certidão de matrícula, especialmente quanto aos aspectos registrais e à identificação jurídica do imóvel; e (ii) subsidiariamente, as informações constantes do Laudo de Avaliação, quanto aos aspectos físicos, técnicos e avaliativos. O interessado deverá examinar ambos os documentos antes da apresentação de qualquer lance.

2 VALORES E REALIZAÇÃO

2.1. No primeiro leilão não será aceito lance inferior a R\$ 21.634.000,00 (Vinte e um milhões e seiscentos e trinta e quatro mil reais).

2.2. No segundo e último leilão, não será aceito lance inferior a R\$ 33.989.768,28 (Trinta e três milhões, novecentos oitenta e nove mil setecentos sessenta e oito reais e vinte e oito centavos).

2.3. Somente serão admitidos lances para **pagamento integral à vista, não sendo aceitos parcelamento, financiamento, promessa de pagamento ou qualquer outra modalidade de pagamento diferido**. A apresentação do lance implica plena ciência e aceitação dessa condição, ficando a eficácia da arrematação condicionada ao pagamento integral do preço, na forma e no prazo estabelecidos neste Edital. Os lances serão públicos, irrevogáveis e irretratáveis. Será vencedor o maior lance válido que alcance o mínimo aplicável.

3 PARTICIPAÇÃO PAGAMENTO E COMISSÃO

3.1. Poderão participar pessoas físicas capazes e pessoas jurídicas regularmente constituídas, previamente cadastradas e habilitadas no portal. O lance implica conhecimento e aceitação deste edital e dos documentos do lote. Aplicam-se os impedimentos legais à aquisição.

3.2. O preço será pago à vista, de imediato ao ser declarado o lance vencedor, por transferência bancária identificada à conta indicada pela credora. O arrematante pagará à leiloeira comissão de 5% de imediato, não incluída no lance. Não haverá parcelamento sem autorização prévia e expressa da credora.

3.3. O inadimplemento desclassificará o lance, sem prejuízo da comissão, das perdas e danos e das medidas cabíveis. A leiloeira poderá convocar o licitante subsequente cujo lance atenda ao mínimo ou declarar o leilão negativo.

4 ESTADO DO IMÓVEL POSSE E DESPESAS

4.1. O imóvel será vendido *ad corpus*, no estado físico, registral, ambiental, de conservação, uso e ocupação em que se encontrar. O interessado deverá examinar previamente a matrícula, os cadastros e a situação do bem. Eventual desocupação observará o art. 30 da Lei 9.514/97 (“...*liminarmente, para desocupação no prazo de 60 dias*”).

4.2. Correrão por conta do arrematante o ITBI da aquisição, custas, emolumentos, registro do título, imissão na posse e eventuais regularizações posteriores, se necessário.

5 PREFERÊNCIA COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

5.1. JOSÉ CRUVINEL DE MACEDO, CPF nº 052.398.931-87, e TERESINHA BUENO PEREIRA DE MACEDO, CPF nº 071.423.071-53, na qualidade de fiduciários, poderão exercer, até a data da realização do segundo leilão, o direito de preferência previsto na Lei nº 9.514/1997, mediante o pagamento integral e à vista do valor atualizado da dívida e de todos os encargos, tributos e despesas legalmente exigíveis, inclusive aqueles inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão e à nova aquisição do imóvel. Será igualmente devida a comissão de 5% (cinco por cento) à leiloeira, calculada sobre o preço da aquisição do imóvel mediante o exercício da preferência, devendo o respectivo pagamento ser realizado diretamente à leiloeira, simultaneamente à quitação dos demais valores. O direito de preferência somente será considerado válida e eficazmente exercido após a comprovação da quitação integral de todos os valores, inclusive da comissão, que permanecerá devida ainda que seu exercício determine a suspensão, o cancelamento ou a não realização dos leilões, em remuneração pelos serviços já prestados.

6 DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. Informações e documentos: www.leiloesbrasil.com.br, johennbrasil@hotmail.com e (62) 98484-6856.

JOHENN BRASIL BALDUINO

Leiloeira Pública Oficial
JUCEG nº 066

