



**Poder Judiciário do Estado de Goiás**  
5ª Vara Cível e de Arbitragem da Comarca de Goiânia

**EDITAL**

**Leilão Judicial Eletrônico – Imóvel**

Processo nº 5595300-95.2019.8.09.0051

**I – 1º LEILÃO:** Dia 28 de novembro de 2024: Início: 09 horas. Final: 16 horas.

**II – 2º LEILÃO:** Dia 03 de dezembro de 2024: Início: 09 horas. Final: 16 horas.

**III – Em ambos leilões, havendo lance dentro dos 3 (três) minutos que antecedem ao termo final, esse termo será prorrogado por 3 (três) minutos.**

**IV - Descrição do imóvel:** 90 (noventa) alqueires dentro de uma área maior. Mat. 5.081 – Descrição conforme CRI: Uma gleba de terras integrante do lote n.º 41, do loteamento Crixás Assú e Rio do Peixe, com o seguinte perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-01, de coordenadas N=8.474.845,12m e E=516.016,02m; deste, segue confrontando com o lote 43 de Raul Machado e Lote 44 Fazenda Mumbuca de Paulo Ribeiro, com o seguinte azimute e distância: 96°53'48" e 12.804,59m até o vértice P-02, de coordenadas N=8.473.307,57m e E=528.727,97m; 97°05'58" e 212,80m; daí, segue confrontando com o Lote 40 e Ilésio Inácio Ferreira, com o seguinte azimutes e distância: 188°11'46" e 2.610,29m, indo até o vértice P-03, de coordenadas N=8.470.380,45m e E=528.304,42m; deste, segue confrontando com parte do Lote 41 com os seguintes azimutes e distâncias: 273°28'50" e 1.547,10m até o vértice P-04, de coordenadas N=8.470.475,03m e E=526.760,62m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 258°00'02" e 185,56m até o vértice P-05, de coordenadas N=8.470.436,46m e E=526.579,11m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 262°09'34" e 225,20m até o vértice P-06, de coordenadas N=8.470.405,76m e E=526.355,78m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 254°27'25" e 306,52m até o vértice P-07, de coordenadas N=8.470.323,62m e E=526.060,47m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 340°06'09" e 125,26m até o vértice P-08, de coordenadas N=8.470.441,40m e E=526.017,84m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 266°29'23" e 303,47m até o vértice P-09, de coordenadas N=8.470.422,82m e E=525.714,94m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 243°27'58" e 317,89m até o vértice P-10, de coordenadas N=8.470.280,81m e E=525.430,53m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 255°55'54" e 203,80m até o vértice P-11, de coordenadas N=8.470.231,27m e E=525.232,84m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 276°09'39" e 408,78m até o vértice P-12, de coordenadas N=8.470.275,14 e E=524.826,43m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 270°55'13" e 423,58m até o vértice P-13, de coordenadas N=8.470.281,94 e E=524.402,90m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 234°52'16" e 111,96m até o vértice P-14, de coordenadas N=8.470.217,52m e E=524.311,34m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 198°41'56" e 216,91m até o vértice P-15, de coordenadas N=8.470.012,05m e E=524.241,80m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 242°40'58" e 322,57m até o vértice P-16, de coordenadas N=8.469.864,02m e E=523.955,20m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 249°01'02" e 241,91m até o vértice P-17, de coordenadas N=8.469,777,40m e E=523.729,33m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 271°50'23" e 157,97m até o vértice P-18, de coordenadas



## Poder Judiciário do Estado de Goiás

### 5ª Vara Cível e de Arbitragem da Comarca de Goiânia

N=8.469.782,47m e E=523.571,45m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 289°41'45" e 823,45m até o vértice P-19, de coordenadas N=8.470.059,99m e E=522.796,17m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 343°22'33" e 103,80m até o vértice P-20, de coordenadas N=8.470.159,46m e E=522.766,48m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 291°43'44" e 589,40m até o vértice P-21, de coordenadas N=8.470.376,83 e E=522.211,64; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 263°38'08" e 1.186,04m até o vértice P- 22, de coordenadas N=8.470.245,42m e E=521.032,84m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 263°31'32" e 2.118,32m até o vértice P-23, de coordenadas N=8.470.004,20m e E=518.928,04m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 246°21'15" e 2.314,20m até o vértice P-24, localizado as margens do Rio Araguaia, de coordenadas N=8.469.076,02m e E=516.808,13m; deste, segue pelo Rio Araguaia em sentido jusante com a seguinte distância: 6.190,41m até encontrar o vértice P-01, ponto inicial da descrição deste perímetro, resultando em uma área total de 1.052,52 alqueires. **ATENÇÃO: Será formado condomínio. O adquirente figurará como condômino.**

**Descrição conforme avaliação:** 90 (noventa) alqueires da Fazenda Alto Araguaia (Não desmembrados). Uma gleba de terra integrante do lote nº 41, do loteamento Crixás Assus e Rio do Peixe. Registrado sob a matrícula de n. 5.081 Livro 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de nova Crixás-GO. Sendo uma gleba de terras de cultura, cerrado e campo, com a área total de 1.052,52 alqueires da medida goiana denominada de "Fazenda Alto Araguaia" situada no município de Nova Crixás-GO. Informo ainda que a propriedade possui as seguintes benfeitorias: 01 (uma) sede principal em bom estado de conservação, 05 (cinco) casas para o caseiro em bom estado de conservação, 01 (um) retiro, 02 (dois) currais com embarcadouro, diversas divisões de pasto, a fazenda é toda formada, com 04 represas em cada pasto, informações essas repassadas pelo senhor Felipe de Sousa Araújo. Diante do acima exposto avalio o imóvel do Registro Geral no 5.081 com 1.052,52 alqueires goiano, o qual avalio pela importância de R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais) o alqueire goiano, correspondendo a um valor total de R\$ 157.878.000,00 reais (cento e cinquenta e sete milhões e oitocentos e setenta e oito mil reais).

**Ônus:** CRI 5.081 - R-01:USUCAPIÃO. 145652-33.2010.8.09.0176, promovida inicialmente por Vitor Coelho de Souza Filho, João Batista do Espírito Santo e Maria Luíza de Jesus do Espírito Santo. R-02: INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. AV-03: PREMONITÓRIA / ADMISSIBILIDADE DE EXECUÇÃO. protocolo n.º 5595300.95.2019.8.09.0051, movida por Manoel Primo Alves. AV-04: QUADRO SOCIETÁRIO. Incorporadora São Félix Ltda, Nickolas Júnior de Souza Araújo e Felipe de Souza Araújo. R-05: PENHORA. Processo n.º 5595300-95.2019.8.09.0051, proposta por Manoel Primo Alves. AV-06: EXISTÊNCIA DE AÇÃO/ PUBLICIDADE. Processo n.º 5440757-66.2021.8.09.0051, proposta por Manoel Primo Alves. AV07: EXISTÊNCIA DE AÇÃO / PUBLICIDADE. Processo n.º 5637585.19.2019.8.09.0176, proposta por Raul Machado de Mendonça. Av.08 - Bloqueio Judicial de Matrícula - Processo n.5683465-34.2019.8.09.0176. Av.09 - Cancelamento de bloqueio judicial de matrícula constante na Av.08. Av.10-Retificação de ofício presente na Av.09, que constou a ação como Ação de Execução, quando na verdade se trata de uma ação anulatória de querela nullitatis insanabilis. Cancelamento da Av.8. Av.11-Existência de ação/publicidade - conforme certidão narrativa da 20ª vara cível da comarca de Goiânia, processo n. 5157323-61.2024.8.09.0051 proposto por Douglas Pereira dos Santos, CPF 023.957.481-88;



## Poder Judiciário do Estado de Goiás

### 5ª Vara Cível e de Arbitragem da Comarca de Goiânia

**Recursos/Apenso:** nº5834185-80.2024.8.09.0000 – Mandado de Segurança; nº 5871750-22.2024.8.09.0051 – Agravo de Instrumento; nº5884198-83.2024.8.09.0000 – Agravo de Instrumento; nº5789326-20.2024.8.09.0051 – Agravo de instrumento;

**V – Das condições da venda:** O imóvel ora colocado à alienação judicial foi avaliado por R\$ 13.500.000,00. No primeiro leilão, o lance mínimo admitido será o equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação. No segundo, que será realizado com intervalo de, no mínimo, 5 (cinco) dias, o preço mínimo será o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **Venda a prazo:** O interessado em adquirir o imóvel em prestações (a prazo) poderá apresentar, no primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; no segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação. Nesses casos, a proposta conterà oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com atualização pelo IGP-M mensal. Na aquisição a prazo, o imóvel alienado ficará hipotecado para garantia do pagamento do remanescente do preço. Sobrevindo mora ou inadimplemento do arrematante, o exequente poderá pedir a resolução da arrematação ou, ao seu juízo, executar o arrematante. Também, ao arrematante moroso incidirá multa de 10% sobre a soma das parcelas inadimplida com as parcelas vincendas. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, esse juízo decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, vencerá a formulada em primeiro lugar. O imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca legal para garantia do remanescente do preço (na venda a prazo). **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (a prazo).** O pagamento do preço, seja à vista ou a prazo, será realizado por meio de depósito em conta judicial vinculada a este juízo, na Caixa Econômica Federal, dentro de 5 dias após a arrematação. A comissão do leiloeiro lhe será paga diretamente pelo arrematante, também nesse prazo. **Arrematação com créditos exigidos no processo:** Poderá o exequente arrematar o(s) lote(s) utilizando os créditos do próprio processo, observado o previsto no art. 892, §1º: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

**VI – Como oferecer lances:** Lances pela internet: Os interessados em participar do leilão deverão dar lances, exclusivamente pela internet, por intermédio do site [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br). Serão aceitos lances a partir da inserção do leilão no site do leiloeiro. Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, ficando o Poder Judiciário e/ou leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. Os interessados em ofertar lances eletrônicos deverão observar as condições previstas no site do leiloeiro e na legislação em vigor, sendo condição o cadastro prévio no site do leiloeiro, ressalvada a competência do Juízo para decidir sobre eventuais impedimentos (art. 12 da Resolução 236 do CNJ). Ao participar do leilão o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Devendo para tanto, os interessados efetuarem cadastramento prévio no prazo de até 24 horas antes de antecedência do leilão, para o primeiro e segundo leilão, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização do leilão, para fins de lavratura do termo próprio. Em caso de descumprimento do pagamento pelo arrematante e havendo disputa, será de



## Poder Judiciário do Estado de Goiás

### 5ª Vara Cível e de Arbitragem da Comarca de Goiânia

imediatamente repassado para o segundo maior lance. Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente. Conforme o art. 21 da Resolução 236 do CNJ, poderão dar lances somente os anteriormente cadastrados. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. 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.**

**VII – 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](mailto:contato@vecchileiloes.com.br) ou [vecchileiloes@gmail.com](mailto:vecchileiloes@gmail.com)), contendo, obrigatoriamente, a informação do nome, telefone, RG e CPF/MF do(s) visitante(s).

**VIII – Outras informações:** a) a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito do preço, no caso de venda à vista, ou da primeira prestação, se venda a prazo, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução; b) no caso de venda a prazo, será anotada na carta ordem ao registrador de imóveis para que registre a hipoteca legal sobre o imóvel arrematado, que garantirá o pagamento do remanescente do preço; c) os interessados poderão requerer ao leiloeiro cópia integral digital do processo; d) o arrematante recebe a propriedade do imóvel livre e desembaraçada, de modo que os créditos pretéritos incidentes sobre o imóvel, inclusive os fiscais, se sub-rogam no seu preço.

**IX – Do leiloeiro:** O juiz que preside o processo designou a leiloeira pública Camilla Correia Vecchi Aguiar, Telefone: 62-982146560/ 62-981206740/ 62-99719922, Email: [contato@vecchileiloes.com.br](mailto:contato@vecchileiloes.com.br) | [vecchileiloes@gmail.com](mailto:vecchileiloes@gmail.com), O leilão eletrônico estará disponível através do site: [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br). A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do preço alcançado, e será paga pelo arrematante (sem dedução no preço: ônus do comprador). Caso a arrematação seja pelo Exequente ou pelo Exercício do Direito de Preferência que trata o artigo 892 parágrafos 1º, 2º e 3º do Código de Processo Civil, será pago ao Leiloeiro 2,5% de comissão do preço alcançado na arrematação, sem dedução no preço, a ser pago de imediato na conta a ser indicada pelo leiloeiro. O leiloeiro é auxiliar do juízo, devendo cumprir fielmente seu encargo, inclusive os atos e diligências previstas no art. 884 do Código de Processo Civil, com atenção ao disposto na Resolução nº. 236 do Conselho Nacional de Justiça.

**X - Advertência:** Constitui ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar desistência do arrematante, o suscitante será condenado em multa em quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem, conforme art.903 §6º.

**XI – Compliance:** O juiz é o ouvidor natural do processo. Assim, as reclamações e sugestões lhes serão enviadas diretamente pelo e-mail: [mag.jlsousa@tjgo.jus.br](mailto:mag.jlsousa@tjgo.jus.br) (a



**Poder Judiciário do Estado de Goiás**  
5ª Vara Cível e de Arbitragem da Comarca de Goiânia

identificação do reclamante será mantida em sigilo, se assim o requerer). Quanto aos atos do juiz, a ouvidoria do Tribunal poderá ser acionada pelo e-mail: [ouvidoria@tjgo.jus.br](mailto:ouvidoria@tjgo.jus.br), fone 62 3216-2940, site [www.tjgo.jus.br](http://www.tjgo.jus.br)

Goiânia, 16/10/2024

J. Leal  
de Sousa  
Juiz de Direito

Camilla Correia Vecchi Aguiar  
Leiloeira Pública  
JUCEG 057