



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS - COMARCA JARAGUÁ

LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **EDUARDO PERUFFO E SILVA DA VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES**, nomeando a Leiloeira Pública Camilla Correia Vecchi Aguiar, inscrita na JUCEG nº57, na forma da lei, **FAZ SABER**, que venderá em LEILÃO PÚBLICO os bens/lotes adiante discriminado:

DATA DO LEILÃO: Primeiro leilão aberto para lances no dia 16/11/2024 às 14:30h até o dia 21/11/2024 às 14:30 horas e segundo leilão neste mesmo dia a partir das 14:31hs até o dia 28/11/2024 às 14:30 horas. Sendo estes os horários das regressivas do leilão, ou seja, o início do fim do leilão; LEILÃO SOMENTE ELETRÔNICO.

LOCAL: <https://www.vecchileiloes.com.br/>.

CONDIÇÕES DA ARREMATACÃO/FORMAS DE PAGAMENTO:

À VISTA LANCE INICIAL: No primeiro leilão, o leiloeiro iniciará o ato ofertando os lotes tendo como lance mínimo o valor igual ou superior a avaliação. Caso algum lote não seja arrematado no primeiro leilão, o mesmo será no segundo leilão tendo como lance mínimo o valor igual ou superior a **60%** do valor da avaliação (art. 891, §único do CPC).

LANCE CONSIDERADO VENCEDOR: Será considerado vencedor o lance em maior valor.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA: Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor integral do valor da arrematação. Na hipótese do arrematante deixar de depositar o valor no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita/resolvida (art. 903, §1º, III do CPC), sendo o lote novamente levado à leilão (do qual o arrematante ficará impedido de participar), ficando o arrematante, em razão da desistência, obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da arrematação, além das despesas para a realização de um novo leilão, podendo o r. juízo valer-se da via executiva para a cobrança da multa.

DA COMISSÃO: a leiloeira será remunerada pelo arrematante com comissão, no percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação; em caso de adjudicação ou comissão, o percentual será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo exequente, e em caso de remição ou acordo, será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo executado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o exequente arrematar o(s) lote(s) utilizando os créditos do próprio processo, observado no art. 892, §1º, §2º e §3º do CPC.

PROPOSTAS: Havendo interesse na apresentação de propostas em valor e/ou condições diversas dos previstos neste edital, as mesmas deverão ser apresentadas, por escrito, para o leiloeiro (no email: contato@vecchileiloes.com.br), devendo constar na mesma, ao menos: o nome e qualificação do proponente (e cônjuge, se houver); bem/lote objeto da proposta; o valor da proposta; as condições de pagamento do valor proposto. Sobre o valor da proposta será devida taxa de comissão de leilão de 5,00%, caso a mesma seja homologada. **O recebimento de proposta pelo leiloeiro não suspenderá os leilões. As propostas recebidas serão apresentadas nos autos, pelo leiloeiro, para análise do r. juízo competente, somente caso não haja lances ofertados na plataforma do leilão.** Na hipótese de homologação da proposta, o leiloeiro, uma vez intimado, emitirá o auto de arrematação e recolherá o preço. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão de leilão de 5,00% sobre o valor da proposta, tudo isso sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei e/ou no presente edital.

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualdade de condições com eventuais outros interessados/licitantes, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência, com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão ou com base no valor do lance inicial (quando não comparecerem interessados na arrematação do bem), até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pelo r. juízo competente, sob pena de preclusão, devendo, para tanto, recolher o preço e a taxa de comissão do leiloeiro. Após o prazo fixado, serão analisados pelo Juiz as propostas e será declarada vencedora e aceita, a que melhor atenda os interesses da execução, considerando o valor ofertado e as condições de pagamento. **OS LANCES À VISTA SEMPRE PREVALECERÃO CONFORME ESTABELECIDO POR LEI.** Desta forma, caso haja lances à vista, a plataforma trava e daqueles valores acima, serão recebidos somente lances à vista.

OBSERVAÇÕES: DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATACÃO: será enviado para o arrematante por email o auto de arrematação para assinatura eletrônica do mesmo, ficando ainda o leiloeiro autorizado a assinar pelo arrematante caso o mesmo não consiga por qualquer motivo fazer a assinatura eletrônica.

DÍVIDAS E ÔNUS: A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues, ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas propter rem. Em relação a eventuais créditos tributários, será aplicada a norma prevista no art. 130, §único do CTN, cabendo ao credor habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

TRANSMISSÃO ON LINE: Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.vecchileiloes.com.br). Os leilões poderão, a critério do leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site www.vecchileiloes.com.br. Contudo, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato.

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão deverão dar lances, exclusivamente pela internet, por intermédio do site 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. 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. 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. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial simultânea (2º leilão) o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 15 (quinze) segundos. Nas disputas exclusivamente eletrônicas (1º leilão) o fechamento será prorrogado em 3 minutos, e assim por diante enquanto durar a disputa.

CONDIÇÕES GERAIS: O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro para participar do leilão, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta que venha a prejudicar o ato. Ao se cadastrar e participar do leilão, o interessado adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital. Os lances ofertados são irrevogáveis, sem direito ao arrependimento. Fica o leiloeiro autorizado a, querendo, ofertar todos ou parte dos lotes de forma agrupada, tendo como lance mínimo à soma do valor dos lotes individuais, permitindo, assim, a arrematação conjunta de lotes por um único arrematante (art. 893 do CPC). Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação. As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo ad corpus, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel arrematado encontrar-se tombado, caberá ao arrematante observar a legislação pertinente, principalmente no que se refere a conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição ao uso do imóvel, inclusive, mas não somente, restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia (inclusive de funcionamento). **SENDO AINDA OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE A CONTRATACÃO DE ADVOGADO DURANTE E APÓS O LEILÃO PARA ACOMPANHAR O PROCESSO.**

BAIXA DE RENAJUD'S: o procedimento deve ser acompanhado pelo arrematante. As renajud's são baixadas pelos Juízos que a inseriram, após a expedição da carta de arrematação. Porém, esta exclusão não é automática. Fica desde já cientificado o arrematante, assumindo o risco do negócio, por este edital de leilão, que o veículo arrematado deve ser regularizado e transferido em até trinta dias, que podem ser contados a partir da data da expedição da carta de arrematação e/ou nota de venda em leilão, sob pena de incidência do art. 233, do CTB. Assim, os bens devem ser retirados do depósito, reparados e regularizados, para que então possam ser licenciados e emplacados. Fica cientificado pelo presente edital de leilão, que o leiloeiro e a vara de execução não podem ser responsabilizados pelo tempo de resposta por renajud's entre outras restrições dos demais órgãos públicos ou por outras varas do Poder Judiciário, por não estarem ao alcance da eficácia dos seus ofícios. Poderá o arrematante requerer o pagamento de multas e IPVA com base no art. 130 do CTN ao Juiz.

ADVERTÊNCIA: Constitui ato atentatório à dignidade da justiça à 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contato leiloeira Telefone: 62-982146560/ 62-981206740/ 62-99719922, Email:contato@vecchileiloes.com.br vecchileiloes@gmail.com.

INFORMAÇÕES: Visitação do(s) bem(ens) mediante contato prévio com a leiloeira, sendo possível apenas na hipótese do(s) bem(ens) estar(em) sob a guarda ou posse da leiloeira. Não será permitida visita sem agendamento prévio. **PRAZO PARA IMPUGNAR ESTE EDITAL:** O presente edital pode ser impugnado no prazo de 05 (cinco) dias corridos, contados da publicação do mesmo no site do leiloeiro (www.vecchileiloes.com.br), sob pena de preclusão.

BEM(NS) EM LEILÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - 5244920-21.2019.8.09.0091- Requerente: M. Requerido: P.

Bens: DESCRIÇÃO CONFORME CRI: IMÓVEL DESCRITO NA R--6 DA CRI 1095 – RUA PADRE MANOEL, BAIRRO SÃO SEBASTIÃO, NA CIDADE DE JARAGUÁ-GO, IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO URBANA SOB Nº06 DA QUADRA 24 DO LOTEAMENTO DENOMINADO SÃO SEBASTIÃO, COM ÁREA DE 330,00 METROS QUADRADOS, MEDINDO 11,00 METROS DE FRENTE PARA A AV. PADRE MANOEL; 11,00 METROS DE FUNDO, ONDE DIVIDE COM OS VENDEDORES; 30,00 METROS DO LADO DIREITO, DIVIDINDO COM O LOTE 7 E 30,00 METROS DO LADO ESQUEDO, DIVIDINDO COM O LOTE 5;

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: 5 - Objeto da Avaliação: Uma Casa Residencial com aproximadamente 120 m² de área construída e com terreno de 330 m², contendo três quartos, sala, cozinha, banheiro social, área de serviços e garagem; 5.1 - Ocupação do Imóvel - O imóvel encontra-se temporariamente ocupado pelo proprietário; 6 - Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes - No desenvolvimento deste trabalho foram observadas algumas ressalvas: O Imóvel em estudo encontra-se em um Setor na periferia da cidade, mas com evolução constante no que se refere à residências. Este encontra-se localizado próximo a uma Avenida, Escolas, Delegacia de Polícia, Salão de Festas e vários comércios médio e de grande porte; entre outros estabelecimentos de baixo e médio valor comercial e residencial. O Imóvel, ora avaliado, não consta ônus e nem hipoteca. Portanto a avaliação é feita levando em conta o valor integral do imóvel, sem restrições, somando os valores de construção, terrenos, muros e outros valores agregados, mas ressalvando o tempo de existência da construção. 7 - Identificação e Caracterização dos Bens Avaliados 7.1 - O Imóvel em estudo encontra-se registrado no CRI - Cartório de Registro de Imóveis na cidade de Jaraguá, com o número R-6-1095. Este está localizado na Rua Padre Manoel, Qda 24, Lt 06, Setor Residencial São Sebastião, em Jaraguá-GO, com terreno e construção acima, especificado. O mesmo encontra-se edificado uma construção com apenas um pavimento, contendo três quartos, sala, cozinha, áreas de serviços, banheiro social e garagem; com muros e portão eletrônico; piso em cerâmica e forro de gesso. Trata-se de uma região inserida na malha urbana do município de Jaraguá-Go, com infraestrutura completa, apresentando facilidade de acessos. O Setor onde está localizado este imóvel é formado por construções de médio e baixo padrão construtivo: possuindo intensidade de tráfego de veículos e pedestres em condição normal. É dotado de toda infraestrutura

que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, pavimentação asfáltica, telefone, Internet, entre outros.

8 - Diagnóstico do Mercado - O município de Jaraguá possui uma população de aproximadamente 50.000 habitantes. O Setor da cidade, onde se localiza o imóvel tem sido assistido por processo de revitalização pelos Órgãos Públicos. A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel avaliado encontra-se dentro dos padrões construtivos nas mediações do Setor da cidade. Assim sendo, o mesmo é similar aos encontrados para a formação da amostra, sendo seu padrão de acabamento regular e também semelhantes aos dados coletados. Portanto, e considerando as condições do mercado, e os atributos particulares do imóvel, este é classificado como de liquidez normal e apto para venda.

9 - Metodologia empregada - Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização de depreciação para o mesmo, em função de ser o imóvel relativamente antigo.

11 - Resultado da Avaliação - O valor de mercado aproximado para venda do imóvel (120 m²) = R\$ 78.400,00 + R\$ 16.000,00 de muros + R\$ 60.000,00 do terreno, é de aproximadamente R\$ 154.400,00 (cento e cinquenta e quatro mil e quatrocentos reais). Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário nesta cidade de Jaraguá-GO.

12 - Observações Complementares: Quanto a pesquisa, foram observadas informações complementares como: construções antigas, mas com padrão regular. O Imóvel apresenta um bom estado de conservação e sua edificação sem comprometimento estrutural, mas com alguns desgastes pela ação do tempo e partes da construção inacabada. Foram, ainda, atribuídos valores diferenciados para áreas abertas e fechadas no tocante à construção do imóvel. Em função da quantidade de anos de sua edificação, (aproximadamente trinta anos), foi aplicado a taxa de depreciação de 30% sobre o valor levantado da construção.

2 – VEÍCULO VOLKSWAGEM – GOL G4, 2007, ALCOOL/GASOLINA, GOL 1.6 MI POWER TOTAL FLEX 8V 5P HATCH COMPACTO

TABELA FIPE: VALOR TABELA FIPE: R\$24.037,00

VALOR DÉBITO LICENCIAMENTO - R\$ 251,25

VALOR PRIMEIRO LEILÃO DOS BENS EM CONJUNTO ATUALIZADO R\$ 184.244,26 (cento e oitenta e quatro mil, duzentos e quarenta e quatro reais e vinte e seis centavos). VALOR SEGUNDO LEILÃO R\$ 110.546,56 (cento e dez mil, quinhentos e quarenta e seis reais e cinquenta e seis centavos). CASO NÃO HAJA LANCES EM CONJUNTO, APÓS A REGRESSIVA, SERÃO ABERTOS OS LEILÕES SEPARADAMENTE.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados o(s) **EXECUTADO (s): P. POR SEU(S) ADVOGADO(A) S: VALERRY RODRIGUES BARATELI, OAB/GO nº 52.785, MENDANHA CRISÓSTOMO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA – ME, CNPJ: 25.157.568/0001-41, LAYENE CAMARGO ALMEIDA, OAB/GO 28174E**

JARAGUÁ, 18/10/2024.

EDUARDO PERUFFO E SILVA

Juiz de direito