



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
6ª Unidade de Processamento Judicial (UPJ) das Varas Cíveis da Comarca de Goiânia
Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 - Fórum Cível, , Sl. 626, Park Lozandes, Goiânia - Goiás, CEP: 74884120.
Tel.: (62) 3018-6677, e-mail: 6upjcivil.audiencia@tjgo.jus.br

**EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR DE DIREITOS AQUISITIVOS PARA
CONHECIMENTO**

DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA (S) PARTE (S) EXECUTADA (S)

Autos nº 0138694-76.2014.8.09.0051

Exequente (s): RESIDENCIAL ESTRELA DALVA

Parte (s) Executada (s): EMILIANA DARIS GUIMARAES

Terceiro Juridicamente Interessado: FERNANDO CAMPOS LAURO

Juíza: Drª LÍVIA VAZ DA SILVA - 26ª vara cível/6ª UPJ das Varas Cíveis da Comarca de Goiânia/GO.

A MMª Juíza de Direito Drª Livia Vaz da Silva da 26ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA INCLUSIVE A EXECUTADA: **Emiliana Daris Guimaraes**, com fulcro na Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, os bens abaixo descritos, através do leiloeira **CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR** devidamente registrado na JUCEG sob a matrícula nº 057 e inscrita no TJGO, a alienação por iniciativa particular será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal www.vecchileiloes.com.br, devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJGO, o(s) bem (ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DA DATA: A alienação por iniciativa particular será realizada na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal: www.vecchileiloes.com.br. Os interessados devem apresentar suas propostas a contar a partir da publicação do presente edital. Serão aceitas propostas até 22/07/2026 às 16h00.

As propostas serão apresentadas aos autos para homologação única e exclusivamente pelo Juiz. Sendo aceita o Leiloeiro Oficial encerrará a Alienação Judicial.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): Direitos aquisitivos da executada EMILIANA DARIS GUIMARAES sobre o imóvel de matrícula nº 85.450 (Casa nº 40, Residencial Estrela Dalva, Goiânia-GO), decorrentes do contrato de financiamento habitacional nº 829700000490.0 celebrado com a Caixa Econômica Federal.

MATRÍCULA Nº 85.450 - DESCRIÇÃO CONFORME CRI: IMÓVEL: CASA Nº 40, localizada no RESIDENCIAL ESTRELA DALVA, situado na Rua 9 de Julho, no SÍTIOS DE RECREIO ESTRELA DALVA, nesta Capital de Goiânia-GO, contendo a seguinte divisão interna: garagem descoberta, varanda, sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, banheiro social, hall, cozinha americana e área de serviço descoberta, com área total de 254,0556m², sendo: 59,17m² de área privativa coberta, 114,33m² de área privativa descoberta e 80,5556m² de área de uso comum, com uma fração ideal de 247,3638m² ou 2,3607% do terreno, a ser construída sobre o Sítio nº 12/13, da Quadra nº 14, com área de 10.478,34m².

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: DIREITOS AQUISITIVOS - IMÓVEL: Uma casa de número 40, situada no condomínio supra, contendo a seguinte divisão interna, garagem descoberta, varanda, sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, banheiro social, hall, cozinha americana e área de serviço, com a área total de 254,0556m², sendo 59,17m² de área privativa coberta e 114,33m² de área privativa descoberta, devidamente matriculado sob a matrícula 85.450 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia. Avalio o presente imóvel em R\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais).

ÔNUS:

R.3. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. DATA: 22/10/2009. – VALOR DA DÍVIDA ATUALIZADO NA DATA 01/11/2024: R\$ 37.725,11 (trinta e sete mil, setecentos e vinte e cinco reais e onze centavos).

R.4. PENHORA. PROC. Nº 0138694-76.2014.8.09.0051. EXEQUENTE: RESIDENCIAL ESTRELA DALVA. VALOR DE DÉBITO DO CONDOMÍNIO R\$ 46.295,40 (quarenta e seis mil, duzentos e noventa e cinco reais e quarenta centavos) atualizados até o dia 07/04/2026.

PREÇO MÍNIMO:

R\$ 76.137,44 (setenta e seis mil, cento e trinta e sete reais e quarenta e quatro centavos), correspondente a 50% do valor líquido dos direitos aquisitivos, nos termos do artigo 891 do CPC. **Propostas abaixo deste valor não serão admitidas.**

DA VISITAÇÃO: não há visitação.

DO PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo Leiloeiro Público Oficial como vencedor, sendo admitidas propostas escritas de ofertas de forma parcelada.

ALIENAÇÃO À VISTA: O valor do bem alienado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial expedida pelo Leiloeiro para pagamento no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da comunicação da aceitação da proposta. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado ao Leiloeiro Público Oficial para que seja juntado neste no processo. Serão encaminhados ainda a documentação para assinatura digital.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: com oferta mínima de **30% (trinta por cento)** do valor à vista e o restante em até **6 (seis) parcelas mensais**, garantidas por hipotecado próprio bem. **Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao preço mínimo, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias.**

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da alienação ou promover, em face do proponente/comprador, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a alienação. A apresentação da proposta não suspende a alienação, salvo por determinação do Juiz. **A proposta de pagamento da oferta à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: em diferentes condições, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O proponente deverá efetuar o pagamento da **comissão de 5% sobre o valor da alienação, a ser paga pelo adquirente, não se incluindo no valor da oferta, a título de comissão** na conta a ser indicada pela Leiloeira, no prazo de 24 horas após a homologação da proposta pelo juízo responsável. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da alienação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DA REMIÇÃO/ACORDO: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a alienação seja cancelada/suspensa após a finalização da data informada em edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou

aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

DO INADIMPLEMENTO: Se o proponente/comprador ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, o Leiloeiro Público Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo informando também as propostas imediatamente anteriores, caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, bem como será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da alienação em favor do Leiloeiro Público Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, e poderá ainda o Leiloeiro Público Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo do requerente demandar o proponente/comprador pelo preço com os juros de mora, por ação executiva, instruída com certidão do Leiloeiro Público Oficial em que se declare não ter sido completado o preço da oferta no prazo marcado no ato da alienação, além da inclusão do proponente/comprador nos serviços de proteção ao crédito. Não existindo ofertas subsequentes, volta o bem a nova alienação, do qual não serão admitidos a participar o proponente e o fiador remissos.

DA RESPONSABILIDADE DECORRENTE DA AQUISIÇÃO:

1. O imóvel ofertado à venda por intermédio do presente edital será alienado no estado em que se encontra, não cabendo à Justiça qualquer responsabilidade quanto a consertos, encargos sociais ou encargos de transferência patrimonial, ônus estes que ficarão a cargo do adquirente. O adquirente também arcará com as despesas para averbação de eventuais benfeitorias não registradas e todas as demais especificadas no edital. O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões /descrição do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para desistência, anulação da compra, compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização e despesas decorrentes a cargo do adquirente. Não cabe, ainda, a alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição do adquirente a prévia verificação do estado de conservação e das especificações dos bens oferecidos por meio do presente edital. Tratando-se a alienação judicial por iniciativa particular de modo originário de aquisição de propriedade, o adquirente receberá o imóvel livre de impostos cujo fato gerador seja a propriedade (IPTU e/ou ITR), o domínio útil ou a posse, e de taxas de prestação de serviços (água, energia, telefonia e outros) relativos ao bem adquirido, conforme preconiza o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN). Não serão de responsabilidade do adquirente quaisquer ônus relativos aos direitos reais de garantia sobre o bem imóvel. SENDO AINDA OBRIGAÇÃO DO PROPONENTE A CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO APÓS A VENDA PARTICULAR PARA ACOMPANHAR O PROCESSO.
2. O adquirente dos direitos aquisitivos sub-rogará o saldo devedor remanescente do financiamento habitacional perante a Caixa Econômica Federal (119 parcelas em aberto, com dívida de R\$ 37.725,11 apurada em 01/11/2024, sujeita a atualização), podendo sofrer atualização em razão do decurso do tempo, o que deverá constar expressamente do edital.
3. Todas as taxas condominiais vencidas e vincendas são de responsabilidade do adquirente, por força do caráter propter rem da obrigação, salvo aquelas suportadas pelo produto da alienação.

DA HABILITAÇÃO: Serão admitidos como lançadores pessoas físicas ou jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional, que nos termos do art. 890 do CPC, estiver na livre administração de seus bens, à exceção dos tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes (quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade), os mandatários (quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregadas), os membros do Poder Judiciário, os membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, os escrivães e os demais servidores e auxiliares da Justiça. A identificação das pessoas físicas, que se habilitarem como lançadoras, será atestada através de documento de Identidade (RG) ou qualquer documento oficial de identificação civil, com foto. As pessoas jurídicas serão representadas por quem os estatutos indicarem, devendo apresentar, no ato da aquisição, cópia do contrato social com sua última alteração, estatuto atualizado e comprovante de CNPJ. Estão impedidas de participar da alienação por iniciativa particular as pessoas físicas e jurídicas que deixaram de cumprir suas obrigações em alienações judiciais anteriores, inclusive o não pagamento integral do valor do lance; E aquelas por Lei definidas;

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições *in loco*, antes da data designada para a Alienação e da oferta de proposta, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária. A apresentação de proposta vincula o proponente. Caso este descumpra as formalidades previstas, os autos serão conclusos para análise da segunda maior proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante desistente: perda do sinal dado em garantia em favor da execução e também da comissão paga ao leiloeiro, impedimento de participar em futuras hastas públicas neste Regional, bem como ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP). Caberá ao adquirente tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao adquirente tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, todos os tributos eventualmente incidentes sobre a

aquisição e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a alienação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927 CC).

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.vecchileiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimada a **EXECUTADA:** Emiliana Daris Guimaraes. **CREDOR FIDUCIÁRIO:** Caixa Econômica Federal. **TERCEIRO INTERESSADO E CÔNJUGE:** Fernando Campos Lauro. **Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão**

Observação: Para verificar o inteiro teor do processo, entre no site <https://projudi.tjgo.jus.br>, mova o cursor em direção à imagem correspondente a uma lupa no canto superior direito, clique na opção "Consulta processo por código", insira o número do processo e depois a chave de acesso.

Documento datado e assinado eletronicamente, conforme certificação digital.

LÍVIA VAZ DA SILVA
Juíza de Direito

É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil. Qualquer pessoa pode reportar notícia de fato relacionada à temática através do **Disque 100**, que recebe ligações 24 horas por dia, incluindo sábados, domingos e feriados. As ligações podem ser feitas de todo o Brasil por meio de discagem direta e gratuita, de qualquer terminal telefônico fixo ou móvel, bastando discar 100.