



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE SENADOR CANEDO

### LEILÃO ELETRÔNICO

### EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **ANDREY MÁXIMO FORMIGA DA 1ª VARA CÍVEL**, nomeando a **Leiloeira Pública Camilla Correia Vecchi Aguiar**, inscrita na JUCEG nº 057, na forma da lei, **FAZ SABER**, que venderá em LEILÃO PÚBLICO os bens/lotos adiante discriminado:

#### DATA DO LEILÃO:

**Primeiro leilão:** aberto no dia 22/08/2025 às 10:00hs até o dia 28/08/2025 às 10:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

**Segundo leilão:** aberto no dia 28/08/2025 às 10:01hs com encerramento no dia 02/09/2025 às 10:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término); caso não haja lances nos referidos leilões, o bem ficará em venda direta na plataforma por 60 dias.

**LEILÃO SOMENTE ELETRÔNICO. LOCAL:** <https://www.vecchileiloes.com.br/>.

#### CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO/FORMAS DE PAGAMENTO:

**À VISTA OU PARCELADO CONFORME DESPACHO:** Nos termos do art. 895 do CPC defiro a possibilidade de pagamento do bem arrematado em até 30 (trinta) prestações mensais e sucessivas, para bens imóveis, e em até 6 (seis) prestações mensais e sucessivas para bens móveis, mediante hipoteca sobre o próprio bem no caso de imóvel, e caução idônea no caso de móvel, devendo a primeira parcela ser depositada no prazo máximo e improrrogável de 3 (três) dias a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias, observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente, mas a carta de arrematação ou mandado para entrega será expedida apenas após o último pagamento. Em caso de venda parcelada a leiloeira se encarregará da emissão das guias e, após o pagamento, comprovação nos autos.

**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 ofertado novamente no segundo leilão, na data acima indicada. No segundo leilão, fica o leiloeiro autorizado a ofertar os lotes tendo como lance mínimo **50%** 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:** em quaisquer das hipóteses acima o arrematante deverá pagar à Leiloeira o percentual de 5% de comissão sobre o valor da arrematação a ser paga pelo arrematante, não incluído no valor do lance; em caso de adjudicação, 1% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo exequente; e em caso de remição ou transação, 1% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo executado.

**CONFORME RES. 236 DO CNJ:** Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e

conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação.

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

**PROPOSTAS:** Até o início do leilão o interessado poderá apresentar, até a primeira etapa, proposta de aquisição em prestações por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil, e até o início da segunda etapa proposta por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada, ou 80% do valor de avaliação atualizada caso se trate de imóvel de incapaz. 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. **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 ARREMATAÇÃO:** 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. Caso o arrematante não cumpra o pagamento no prazo estabelecido, será de imediato repassado para o segundo maior lance e assim sucessivamente.

**DÍVIDAS, ÔNUS E CONSERVAÇÃO DO BEM:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio que ficam sub-rogados no preço da arrematação; os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem qualquer garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**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 de o 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 são 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 CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO APÓS O LEILÃO PARA ACOMPANHAR O PROCESSO.

**VENDA DIRETA:** Sendo não exitoso o leilão, fica autorizado à leiloeira a realizar a venda direta do(s) bem(ns) penhorado(s), no prazo de 60 (sessenta) dias após a segunda data designada para a realização dos leilões. As propostas deverão ser apresentadas somente no "site" da leiloeira, que fará constar essa possibilidade de expropriação do(s) bem(ns) no edital para realização do leilão. 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. leiloeira Telefone: 62-982146560/ 62-981206740/ 62-99719922, E-mail: contato@vecchileiloes.com.br | [vecchileiloes@gmail.com](mailto:vecchileiloes@gmail.com).

**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, E-mail: contato@vecchileiloes.com.br | [vecchileiloes@gmail.com](mailto: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](http://www.vecchileiloes.com.br)), sob pena de preclusão.

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PROC. 5150400-48.2018.8.09.0174 - REQUERENTE:** Condomínio Residencial Palace São Francisco. **REQUERIDA:** Uiara da Conceição Zandona.

### **BEM IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 19.239:**

**DESCRIÇÃO CONFORME CRI:** Uma fração ideal de 192,2368m<sup>2</sup>, equivalente a 0,3519% do terreno, correspondente a CASA 173, com a área total de 192,2323m<sup>2</sup>, sendo: 42,25 metros quadrados de área de uso privativo coberto; 82,78 metros quadrados de área de uso privativo descoberto; e, 67,2023 metros quadrados de área de uso privativo descoberto; tendo a seguinte divisão interna: 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro social, 02 (dois) quartos; e, 01 (uma) cozinha; localizada no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALACE SÃO FRANCISCO, na Quadra 27-R - APM-03, situado na Avenida Antônio Ferreira Maia, no "BAIRRO SÃO FRANCISCO II", nesta cidade de Senador Canedo-Go, com a área total de 54.635,94 metros quadrados, medindo: 288,36 metros de frente pela Avenida das Flores; 101,85 + 25,00 + 15,15 + 25,00 + 160,00 metros de fundo, confrontando com a quadra 25, 26 e Avenida Antônio Ferreira Maia; D=91,910 (AC=34°11'42" R=154,000) + 64,73 + 51,78 + 42,99 metros, pelo lado direito, confrontando com a Avenida Oliveiros Ferreira Maia e APM-4; e, 182,51 metros pelo lado esquerdo, confrontando com a Gleba C - Fazenda Bonsucesso - O.F. Pecuária e Empreendimentos Ltda.

**DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: Objetivo:** O presente laudo tem por objetivo a avaliação do bem imóvel localizado na: Avenida Antônio Ferreira Maia, Quadra 27-R, Condomínio Residencial Palace São Francisco, Acesso João Miguel Neto, Casa 173, BAIRRO SÃO FRANCISCO II, SENADOR CANEDO GO, para estabelecer seu valor de mercado, de acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação de Bens (NBR 14653-1) da ABNT e conforme previsto no Código de Processo Civil (artigos 464 e 873), conforme determinado na decisão do evento 153, processo nº 5150400-48.2018.8.09.0174.

**Preliminarmente:** A avaliação do bem imóvel seguiu as diretrizes estabelecidas pela NBR 14653-1 e NBR 14653-2, e outras normas aplicáveis, e esclareço que, metodologia utilizada neste laudo é o Método Comparativo de Dados do Mercado, este método consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares, homogêneos por fatores de correção, visando assim obter melhor valor para o atual contexto do mercado. Os fatores de depreciação, conservação e potencial de valorização foram considerados na presente avaliação. A pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, nesta data.

**1 – Documentação:** Certidão de matrícula do imóvel a ser avaliado - Matrícula nº 19.239 livro 2 Registro geral – ficha nº 01 - do REGISTRO DE IMÓVEIS DE SENADOR CANEDO - ESTADO DE GOIÁS.

**2 – Vistoria:** As diligências e as vistorias no local foram procedidas na data de 09/04/2025 às 13h30, oportunidade em que fui atendida pela Sra. CARMINA SENA COQUEIRO, que informou ter comprado a casa da Uiara da Conceição Zandona em 2021. No local moram a Sra. CARMINA SENA COQUEIRO e suas duas filhas Anna Beatriz e Livia. As vistorias tiveram como objetivo a visualização e a constatação das características dos bens propriamente ditos. No local constatei que há uma casa construída.

**3- Localização e descrição do Bem Imóvel:** O imóvel está situado na Avenida Antônio Ferreira Maia, Quadra 27-R, Condomínio Residencial Palace São Francisco, Acesso João Miguel Neto, Casa 173, BAIRRO SÃO FRANCISCO II, SENADOR CANEDO GO, com área de 192,23 metros quadrados, sendo 42,25 metros da casa, com as seguintes divisões: 01 sala, 01 cozinha (com pia de mármore São Gabriel), 02 quartos e 01 banheiro e 67,20 metros de áreas cobertas com telha Eternit na parte da frente há um banheiro tipo lavabo e 82,78 metros de área no fundo coberta de telha eternit há uma cozinha e área de churrasco. O imóvel está situado em um bairro residencial, com infraestrutura de asfalto, água, esgoto, energia elétrica, internet e telefonia. Todo cercado de muro de tijolos, há a edificação de uma casa. O padrão de acabamento do imóvel é regular e não constam itens que a destacam do padrão comum existente na localidade.

**4 – Avaliação:** Portanto, realizo a avaliação levando em consideração peculiaridades dos imóveis já descritas neste laudo e principalmente a sua localização. Certifico, outrossim, que a Planta Genérica de Valores do município de Senador Canedo, comumente utilizada para fins de apuração de IPTU, indica que o metro quadrado da área em que está situado o imóvel corresponde à R\$ 164,36, contudo a lei é de 2020 e ocorreu valorização neste período. Em pesquisas realizadas em anúncios, verificou-se que os imóveis na região com características um pouco mais elevadas estão sendo vendidos, respectivamente, por: I) R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil) reais; e II) R\$ 167.000,00 (cento e sessenta e sete mil) reais. Certifico que foi consultado experiente corretor de imóveis que atua na região de Senador Canedo – GO. Avalio o imóvel em relação ao estado de conservação em reparos simples. Utilizando o método comparativo e levando em consideração imóveis semelhantes da região que foram negociados recentemente e que estão à venda. tomando como referência o valor de mercado atual na data da avaliação e o valor médio do metro quadrado na região, avalio o imóvel em: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

**PROCESSO EM APENSO:** 5368923-80.2025.8.09.0174.

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo este o valor do primeiro leilão.**

**VALOR DO SEGUNDO LEILÃO: R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).**

**INTIMAÇÃO:** FICAM DESDE LOGO INTIMADOS O **EXECUTADO:** UIARA DA CONCEIÇÃO ZANDONA. **TERCEIRO INTERESSADO:** CARMINA SENA COQUEIRO, **POR SEU(S) ADVOGADO(S):** LEONARDO RODRIGUES DE SOUZA, inscrito na OAB/GO sob o nº. 39.586 e WESLEY HENRIQUE DE BRITO, inscrito na OAB/GO sob o nº. 34.610. O(s) executado(s) que for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado constituído, não constando do procedimento seu endereço atual ou, ainda, não sendo encontrado(s) no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

**SENADOR CANEDO, 08/07/2025.**

**ANDREY MÁXIMO FORMIGA  
JUIZ DE DIREITO**

**CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR  
LEILOEIRA PÚBLICA  
JUCEG 057**