



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE GOIÂNIA

LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **LÍVIA VAZ DA SILVA DA 26ª 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/lotes adiante discriminado:

DATA DO LEILÃO: Primeiro Leilão aberto no dia para lances 19/11/2025 às 10:00hs até o dia 19/12/2025 às 10:00hrs.

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

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

À VISTA. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. 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.

LANCE INICIAL: não inferior a **50%** da última avaliação. “Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação”.

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

DA COMISSÃO: 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance;

DA PREFERÊNCIA ABSOLUTA DA CREDORA FIDUCIÁRIA: O imóvel objeto do presente leilão está gravado com ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos da Lei nº 9.514/97. O débito atual do contrato de alienação fiduciária totaliza R\$ 603.782,57 (seiscentos e três mil, setecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e sete centavos). A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL possui PREFERÊNCIA ABSOLUTA sobre o produto da arrematação até a quitação integral do débito fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da decisão judicial proferida nos autos."

OBSERVAÇÕES: DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: será enviado para o arrematante por e-mail 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. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **O arrematante assumirá as responsabilidades decorrentes da cessão dos direitos aquisitivos, inclusive a quitação do saldo devedor remanescente perante a credora fiduciária, se houver, nos termos da legislação aplicável.** Para apuração do valor dos direitos aquisitivos, deverá ser considerado o valor de mercado do imóvel, subtraído do saldo devedor e encargos ainda pendentes no contrato fiduciário. a) O bem não está livre e desembaraçado, mas gravado com alienação fiduciária; b) A CEF possui preferência absoluta no recebimento do produto da arrematação até o limite de seu crédito (R\$ 603.782,57); c) Somente após a satisfação integral do crédito fiduciário é que eventual saldo remanescente será destinado aos exequentes; d) Se o valor arrematado for inferior ao débito com a CEF, o arrematante assumirá a posição contratual da executada, devendo continuar pagando as parcelas do financiamento; e) Se o valor arrematado for superior ao débito com a CEF, o arrematante receberá a propriedade plena e livre do imóvel.

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, 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 nas disputas exclusivamente eletrônicas 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 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.

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.

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.

Natureza: Execução de Título Extrajudicial – Processo: 5147788-84.2019.8.09.0051. Requerentes: Leonardo Batista Pereira e Manoel Pereira Batista. **Requerida:** Maria Aparecida Alencar Alves.

BEM(NS) EM LEILÃO:

DIREITOS AQUISITIVOS DA MATRÍCULA Nº 127.033: IMÓVEL: Um lote de terras para construção urbana de nº 10, Quadra 48, situado a Avenida T-2, no Setor Bueno, com a área total de 363,00m², medindo: 13,20m de frente; 13,20m pela linha de fundos em divisa com o lote 11-A; 27,50m pelo lado direito com o lote 09-A; e 27,50m pelo lado esquerdo com os lotes 10-A e 11, bem como a casa residencial nele edificada composta de: ALPENDRE, SALA, 02 QUARTOS, COPA, BANHEIRO, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO.

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: DIREITOS AQUISITIVOS:

- 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel em avaliação consiste em uma casa simples, localizada na Avenida T-2, quadra 48 lote número 10, Setor Bueno, Goiânia-GO, em um lote de 363 m². A propriedade está situada abaixo da Praça da T-8 e acima da Avenida T-7, em uma região de alto valor comercial e potencial de crescimento.
- 2. METODOLOGIA E NORMAS TÉCNICAS:** A avaliação foi realizada com base na Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, que estabelecem os procedimentos para avaliação de bens imóveis. Foram adotados os seguintes graus de fundamentação e precisão: • Fundamentação: Nível III (análise de mercado com dados comparativos de imóveis similares). • Precisão: Classe B (avaliação com margem de erro estimada em até 10%, considerando as características do imóvel e do mercado local).
- 3. ANÁLISE DO IMÓVEL E ENTORNO:**
 - 3.1. Localização e Infraestrutura:** O imóvel está em área privilegiada, com: • Acessibilidade: Proximidade da Avenida T-2, linha de ônibus, e vias principais. • Serviços: Escolas, supermercados, consultórios médicos, galerias comerciais e bancos em um raio de 1.000 metros. • Potencial: Região nobre com possibilidade de construção vertical (até 4 pavimentos).
 - 3.2. Estado de Conservação • Estrutura:** Casa com laje parcial, ampliação irregular, forro de PVC e paredes de acartonado. • Defeitos: Infiltrações, rachaduras e necessidade de

reforma para adequação ao uso comercial/residencial. • Ocupação: Atualmente alugado por valor abaixo do mercado, refletindo o estado precário.

3.3. Restrições Não há restrições urbanísticas ou registras que impeçam a comercialização. A região é destinada a uso misto (residencial/comercial).

4. AVALIAÇÃO DE MERCADO E VALOR DO IMÓVEL:

4.1. Comparação com Imóveis Similares: Foram analisados dados de imóveis no Setor Bueno, conforme anexos (imagens):

Localização	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor/m² (R\$)
Avenida T-2 (Lote 765 m²)	765	2.200.000	2.875
Avenida T-2 (Lote 452 m²)	452	3.000.000	6.637
Avenida T-4 (Lote 750 m²)	750	4.500.000	6.000
Avenida C-197 (434 m²)	434	895.000	2.062

Média do valor/m² na região: R\$ 4.393 (considerando outliers como o lote de R\$ 6.637/m², que apresenta benfeitorias ou localização excepcional).

4.2. Valor do Imóvel Avaliado: • Área do terreno: 363 m². • Valor/m² ajustado: R\$ 3.800 (considerando estado precário e necessidade de reforma). • **Valor total: R\$ 1.379.400 (trezentos e sessenta e três m² × R\$ 3.800).**

Justificativa: O valor foi reduzido em relação à média devido às condições físicas do imóvel e à necessidade de investimento em reformas. O imóvel está em estado razoável, porém com: • Defeitos: Rachaduras, infiltrações e construção antiga; • Reforma necessária: Sim, para adequação a uso residencial/comercial; A estrutura ampliada com forro de PVC e paredes de acartonados ou divisórias demanda revitalização. Ocupado por aluguel abaixo do mercado. A ocupação não interfere significativamente na avaliação, mas o valor reduzido do aluguel reflete o estado atual do imóvel.

- ÔNUS:**
- R.01. ARROLAMENTO COMUM DOS BENS DEIXADO PELO FALECIMENTO DE FLAVIO AUGUSTO VALENTE PINHEIRO.
- AV.04. ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO EMITIDO PELA CAIXA ECONOMICA FEDERAL, PARA CONSIGNAR A ALTERAÇÃO DO TIPO SOCIETÁRIO DA ALIANÇA COMÉRCIO E ADMNISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS LTDA PARA ALIANÇA COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS EIRELI.
- R.06. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.
- AV.07. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. CUSTODIANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.
- AV.08. DESIGNAÇÃO CADASTRAL. O imóvel desta matrícula possui a designação cadastral sob o n. 30309900300021.
- AV.09. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. PROCESSO Nº 5147788.84.2019.8.09.0051, proposta por: LEONARDO BATISTA PEREIRA e MANOEL PEREIRA BATISTA.
- AV.10. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. PROCESSO Nº 5076208.57.2020.8.09.0051, proposta por: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO CENTRO BRASILEIRA.
- R.11. PENHORA. PROCESSO Nº 5147788.84.2019.8.09.0051, proposta por: LEONARDO BATISTA PEREIRA.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.379.400,00 (um milhão, trezentos e setenta e nove mil e quatrocentos reais);

VALOR DO BEM EM LEILÃO (LANÇE INICIAL): R\$689.700,00 (seiscentos e oitenta e nove mil e setecentos reais);

OBSERVAÇÕES: O que está sendo alienado:

O objeto do leilão são os **direitos aquisitivos** da executada Maria Aparecida Alencar Alves sobre o imóvel objeto de alienação fiduciária, **não a propriedade do imóvel em si**, que permanece com a Caixa Econômica Federal na condição de credora fiduciária. b) Hipóteses possíveis após a arrematação:

HIPÓTESE 1: Se o valor da arrematação for INFERIOR ao débito total com a CEF (R\$ 603.782,57).

Neste cenário:

- O produto da arrematação será integralmente destinado à CEF, abatendo-se do saldo devedor
- O arrematante assume a posição contratual da executada (sub-rogação)
- O arrematante deverá continuar pagando as parcelas remanescentes do financiamento à CEF
- O saldo devedor será recalculado, descontando-se o valor arrematado
- Nada sobrar para os exequentes
- O arrematante somente adquirirá a propriedade plena do imóvel após quitar integralmente o financiamento

HIPÓTESE 2: Se o valor da arrematação for SUPERIOR ao débito total com a CEF.

Neste cenário mais favorável:

- Primeiro, quita-se integralmente o débito de R\$ 603.782,57 com a CEF
- O arrematante não terá mais obrigações perante a instituição financeira
- A CEF deverá providenciar a transferência da propriedade plena ao arrematante
- O saldo remanescente será destinado aos exequentes para pagamento de seu crédito - Se ainda sobrar valor após satisfeito o crédito exequendo, este será entregue à executada c) Natureza jurídica da arrematação:

A alienação judicial dos direitos aquisitivos configura **cessão da posição contratual**. O arrematante substitui a executada em todos os direitos e obrigações decorrentes do contrato de alienação fiduciária celebrado com a CEF, nos termos do artigo 29 da Lei nº 9.514/97.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os **EXECUTADOS:** MARIA APARECIDA ALENCAR ALVES, **REPRESENTADA PELA(O) SUA ADVOGADA(O):** DARINA ALENCAR AFYONI, **INSCRITA NA OAB/GO SOB O Nº 69.417. CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO(S):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL por seus advogados NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES OAB/GO 27024, GABRIELLY XAVIER ALVES, OAB/GO 55187, RODRIGO DE FREITAS MUNDIM LÔBO REZENDE, OAB/GO 31792, CARMEM LUCIADOURADO, OAB/GO 12943, GABRIELLE VAZ SIMAO, OAB/GO 42407, TIESSA ROCHA RIBEIRO GUIMARAES, OAB/GO 34280, ALVARO PEREIRA DA SILVA E JANETTE MARIA DA SILVEIRA SILVA, por sua advogada, RAFAELA SILVESTRE FURTADDO, OAB/GO 53198. **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.**

GOIÂNIA, 05/11/2025.

LÍVIA VAZ DA SILVA
Juíza De Direito