



ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE GOIÂNIA

GOIÂNIA - UJS DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E ESTADUAL - EXECUÇÃO FISCAL: 3ª

EDITAL DE LEILÃO

Ação: 1116 - PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução Fiscal

Processo nº: 0255926-27.2005.8.09.0051.

Exequente: Estado de Goiás – CNPJ nº 01.409.655/0001-80.

Executada (o): FRAMAC MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA – CNPJ nº 04.230.947/0001-40, Carlos Ronan Borges dos Santos – CPF nº 190.471.421-87.

Valor da Causa: R\$ 213.245,54 (duzentos e treze mil, duzentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos).

Data do Leilão: 25 de novembro de 2025

O Doutor Joviano Carneiro Neto, MM. Juiz de Direito da Terceira Vara da Fazenda Pública Estadual – Execuções Fiscais, da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, no uso de sua competência e nos termos do artigo 22, da Lei nº 6.830/80, c/c art. 881 e seguintes do código de Processo Civil, FAZ SABER a quantos virem o presente edital, ou dele tiverem conhecimento, que fica designada hasta pública de primeiro e segundo leilão do bem imóvel abaixo relacionado, e para intimação dos executados: **FRAMAC MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA – CNPJ nº 04.230.947/0001-40, Carlos Ronan Borges dos Santos – CPF nº 190.471.421-87.** Foi nomeado(a) leiloeiro(a) o(a) senhor(a) CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR, JUCEG 057, com endereço na Av. 136, Ed. New York, sala 1202 - A, Setor Marista, Goiânia, Goiás, telefones para contato: 62-999719922/ 62-982146560/ 62-981206740, matriculado(a) na Junta Comercial do Estado de Goiás sob nº 057 (art. 881, § 1º, do CPC), e devidamente cadastrado(a) no banco de dados da Corregedoria de Justiça do Estado de Goiás. O leilão acontecerá excepcionalmente apenas por meio eletrônico, pelo site www.vecchileiloes.com.br.

Bem(s): IMÓVEL

DESCRIÇÃO CONFORME CRI: MATRÍCULA Nº 70.350.

IMÓVEL: Casa Residencial do Conjunto Residencial “PARQUE DAS NAÇÕES”, contendo: Sala, 03 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço, com área de 55,00 metros quadrados, edificada no lote de terras de nº 12, da quadra 21-B, sito à Viela “C”, no loteamento denominado PARQUE DAS NAÇÕES, neste município de Aparecida de Goiânia-GO, com a área de 232,15 metros quadrados, sendo 10,00 metros de frente com a Viela C; pelos fundos 10,08 metros com o lote 07; pela direita 23,83 metros com o lote 13; e, pela esquerda 22,60 metros com os lotes 10 e 11.

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: UM IMÓVEL COM 232.15 METROS QUADRADOS (CASA RESIDENCIAL DO CONJUNTO PARQUE DAS NAÇÕES) CONTENDO: UMA SALA, 03 QUARTOS, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇO, COM ÁREA DE 55.00 METROS QUADRADOS, EDIFICADA NO LOTE DE TERRAS NÚMERO 12 DA QUADRA 21B, SITO A VIELA C, NO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE DAS NAÇÕES; COM ÁREA DE 232.15 METROS QUADRADOS, SENDO 10 METROS DE FRENTE COM A VIELA C; PELOS FUNDOS 10.08 METROS COM O LOTE 07; PELA DIREITA 23.83 METROS COM O LOTE 13 E PELA ESQUERDA 22.60 METROS COM O LOTE 10 E 11.

VISTORIA: Em diligência ao local constatei que a cobertura da casa é em telhas plan, contém uma pequena garagem com cobertura em telhas 366x110, da marca eternit. A casa está precisando ser reformada.

TIPO DE MÉTODOS DE AVALIAÇÃO: = COMPARATIVO DIRETO (É o método que busca a comparação do bem avaliando com outros bens similares ou equivalentes ofertados no mercado).

FONTES DE PESQUISAS: Imobiliárias da Região; Site Lugar Certo; Jornais. Avalio o imóvel em R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

VALOR ATUALIZADO: 197.345,42. Data da Atualização: 15/10/2025.

ÔNUS:

R.7 – PENHORA. Autos nº 0255926.27.2005.8.09.0051. EXEQUENTE: ESTADO DE GOIÁS.

R.8 – PENHORA. Processo nº 0291842-54.2007.8.09.0051. EXEQUENTE: ESTADO DE GOIÁS.

Av.9 – CORREÇÃO DE OFÍCIO.Procede-se esta averbação para constar que onde se lê: Av.7-70.350; Leia -se: R.7-70.350.

Recursos/apensos: 5958504-64.2024.8.09.0051, Agravo de Instrumento.

VALOR DOS BENS EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 197.345,42 (cento e noventa e sete mil, trezentos e quarenta e cinco reais e quarenta e dois centavos) avaliação atualizada.

VALOR DO BEM EM SEGUNDO LEILÃO: R\$ 98.672,71 (noventa e oito mil, seiscentos e setenta e dois reais e setenta e um centavos).

Depositário do(s) bem(s): Carlos Ronan Borges dos Santos – CPF nº 190.471.421-87.

DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO: Nos termos do art. 879, II, do CPC, o leilão ocorrerá exclusivamente por meio eletrônico, no site: www.vecchileiloes.com.br, nas seguintes datas:

1ª) 25 de novembro de 2025, com encerramento às 09 horas; e

2ª) 25 de novembro de 2025, a partir das 10 horas, caso não haja licitantes no primeiro leilão.

Ressalta-se, que nos termos da Resolução nº 236 do CNJ, a modalidade de leilão judicial será aberta para recepção de lances com, no mínimo, cinco (5) dias (art. 887, § 1º, do CPC) de antecedência datada designada para o início do período em que se realizará o leilão (art. 886, IV, do CPC), observado disposto no art. 889, parágrafo único, do CPC.

Os possíveis arrematantes deverão fazer o cadastro no site do(a) leiloeiro(a) com no mínimo vinte e quatro (24) horas de antecedência.

DA COMISSÃO: a) comissão sobre a venda, pelo arrematante, no percentual de cinco por cento (5%), sobre o valor da arrematação; b) Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC, de anulação da arrematação ou do resultado negativo da hasta pública; c) Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no item "a".

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 o valor igual ou superior a 50% da última avaliação atualizada (art. 891, § único do CPC).

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.

REGRAS DO PARCELAMENTO: Conforme dispõe o art. 891 do CPC, não será aceito lance que ofereça preço vil. Considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento (50%) do valor da avaliação. Nos termos do art. 892, do CPC, defiro a possibilidade de pagamento do bem arrematado em até trinta (30) prestações mensais e sucessivas, para bens imóveis, mediante hipoteca sobre o próprio bem, no caso de imóvel, devendo a primeira parcela ser depositada no prazo máximo e improrrogável de três (3) 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. Fica o(a) leiloeiro(a) autorizado(a) a receber e analisar as propostas de parcelamento **por escrito** até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; e até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil **ou ainda no momento do leilão**, ressaltando sempre a preferência pelo pagamento imediato e a vedação de apresentação de proposta com valor da parcela inferior a um salário-mínimo vigente na data do leilão, observando-se o Código de Processo Civil. A carta de arrematação apenas será expedida após o último pagamento e a comissão do(a) leiloeiro(a) deverá ser paga imediatamente.

REGRAS GERAIS DO LEILÃO: Esta decisão servirá como EDITAL DE LEILÃO a ser publicado, no prazo do § 1º do art. 22 da Lei nº 6.830/80, na rede mundial de computadores. O executado será intimado do leilão por meio do seu advogado. Caso o executado não tenha procurador constituído nos autos, será intimado por carta com aviso de recebimento destinada ao endereço constante do processo, ou por Oficial de Justiça (art. 889, I da Lei 13.105/2015). Caso frustrados esses meios, o executado será tido por intimado pela publicação deste Edital na imprensa oficial (art. 889, parágrafo único, da Lei 13.105/2015). No caso de penhora de bem ofertado por terceiro, deverá este ser intimado para remir o bem no prazo de 15 dias (art. 19, I, da Lei nº 6.830/80). Nos termos do artigo 889 do CPC, existindo coproprietário, meeiro ou titular de outro direito sobre o bem (credor hipotecário, credor fiduciário, promitente comprador com contrato registrado na matrícula e demais interessados), os mesmos devem ser informados pelo exequente e deverão ser intimados do leilão por meio de carta com aviso de recebimento, instruída com cópia

desta decisão- edital. Caso frustrada a intimação postal, deverão ser intimados por Oficial de Justiça ou Carta Precatória, cujos endereços atualizados cabe ao exequente fornecer nos autos. Considerando-se que a expropriação judicial é forma de aquisição originária da propriedade, os imóveis serão arrematados livres de débitos tributários (que se sub-rogam no preço) ou ônus que eventualmente gravem as respectivas matrículas (hipotecas, penhoras, arrolamento etc.), cujo levantamento será providenciado por este Juízo. 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 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Considerando a publicação do edital no site acima indicado, dispense a obrigatoriedade de sua publicação em jornal de grande circulação, por força do que dispõe o art. 887, § 3º do CPC, facultado ao credor ou leiloeiro, a fim de conferir maior publicidade e, por consequência, aumentar a possibilidade de arrematação, a publicação também por outros meios. Todas as pessoas físicas capazes e jurídicas legalmente constituídas poderão oferecer lance, devendo o leiloeiro observar as restrições dos incisos do art. 890 da Lei 13.105/2015. Por requerimento das partes, leiloeira ou qualquer interessado, fica autorizada a vistoria “in loco” dos imóveis penhorados. Para a expedição da carta de arrematação, deverá o arrematante comprovar o pagamento do ITBI, bem como as respectivas custas.

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 e-mail: 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 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.

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.

OUTRAS 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 a 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 I 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.

Intimações: Ficam desde logo intimados os executados: **Carlos Ronan Borges dos Santos, por seu(s) advogado(s): LUIZ VITOR PEREIRA FILHO, OAB/GO nº 27.701, OAB/MG nº 138.627, OAB/MT nº 16.321, LEIDIANY ALVES REIS VITOR, OAB/GO nº 32.901, todos integrantes e/ou sócios de VITOR ADVOGADOS ASSOCIADOS, OAB/GO nº 1.493; FRAMAC MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA e a COPROPRIETÁRIA: ROSEMARY DE OLIVEIRA BORGES.** E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei, em conformidade com o art. 887, §2º, do Código de Processo Civil e artigo 22, §1º, da Lei 6.830/80. CERTIFICO E DOU FÉ QUE O EDITAL ENCONTRA-SE PUBLICADO NA PLATAFORMA: www.vecchileiloes.com.br e publicjud.

GOIÂNIA, 24 de outubro de 2025.



CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR
LEILOEIRA PÚBLICA