



Estado de Goiás - Poder Judiciário
3ª UPJ - Fórum Cível
Av. Olinda, esq. c/ PL-03, Qd.G, Lt. 4, Park Lozandes, Goiânia-GO, CEP nº 74.884-120.
7º andar, salas 706 e 707.
Email: 3upj.civelgyn@tjgo.jus.br
Telefone: (62)3018-6685 e 6686

EDITAL

Leilão Judicial Eletrônico – Imóvel

Processo nº 0269311-90.2015.8.09.0051

I – 1º LEILÃO: 22/01/2026 às 10:00hs até o dia 27/01/2026 às 10:00 horas (horário de Brasília-DF);

II – 2º LEILÃO: 27/01/2026 às 10:01hs com encerramento no **dia 02/02/2026 às 10:00 horas** (horário de Brasília-DF)

III – Em ambos leilões, havendo lance dentro dos 3 (três) minutos que antecedem ao termo final, esse termo será prorrogado por 3 (três) minutos, de modo que o leilão será encerrado às 10h e 03min.

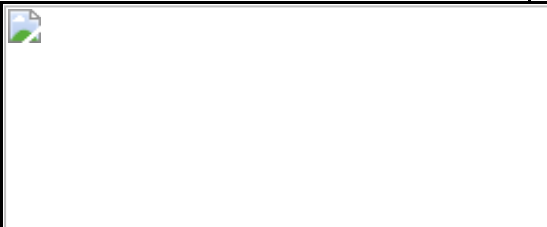
IV – LOCAL: www.vecchileiloes.com.br

V - Descrição dos imóveis:

MATRÍCULA Nº 17.973 (CRI MÃE) - DESCRIÇÃO CONFORME CRI: IMÓVEL: CONFORME R-03 DESTA MATRÍCULA: Contendo 02 dormitórios, sala de estar, cozinha, área de serviço e banheiro social, conterà à área total construída de 107,32m²; sendo 66,12m² de área privativa e 41,20m² de área de uso comum que corresponderá a fração ideal de 34,09m² ou 0,3664% do terreno.

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: Conjunto 4, Bloco H, apartamento 1, Tipo B, do Edifício Residencial Negrão de Lima, situado à Rua Dona Santinha, Qd. 17, Lt. 1/20, Setor Negrão de Lima, Goiânia, Goiás, procedi à penhora e avaliação do imóvel, a saber: 01 (um) apartamento padrão, matrícula 17.973 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, com 02 dormitórios, sala de estar, cozinha, área de serviço e banheiro social, conterà à área total construída de 107,32m²; sendo 66,12m² de área privativa e 41,20m² de área de uso comum que corresponderá a fração ideal de 34,09m² ou 0,3664% do terreno – levantamento fotográfico anexo. Imóvel avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme quadro descritivo abaixo. Consideradas essas premissas e a média por metro quadrado no setor para imóveis similares, assim como o deságio aplicado, **APURO O VALOR DEFINITIVAMENTE EM R\$ 179.763,75 (CENTO E SETENTA E NOVE MIL, SETECENTOS E SESENTA E TRÊS REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS).**

Anúncio	Valor médio do m2
Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 60 m² por R\$ 350.000².	R\$ 5.833,33
Apartamento com 2 Quartos à venda, 64m² - Setor Negrão de Lima.	R\$3.125,00

Apartamento com 2 Quartos à venda, 56m ² - Setor Negrão de Lima.		R\$ 3.125,00
		Média das amostras: R\$ 3.020,83 x 66,12 m ² : R\$ 199.737,50. Deságio 10%5: R\$ R\$ 179.763,75
Tabela auxiliar ao juízo:		

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 179.763,75 (cento e setenta e nove mil, setecentos e sessenta e três reais e setenta e cinco centavos).

ÔNUS:

AV-09. INDISPONIBILIDADE DE BENS PROCESSO N.0068110-14.1996.8.09.0051.

AV-36. INDISPONIBILIDADE DE BENS PROCESSO N. 0001378-46.1993.4.01.3500 DO JUIZO DA 10ª VARA - TRF1

AV-48. RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO. Para retificar o campo “*descrição das unidades autônomas*” do ato de incorporação imobiliária constante do R-3 desta matrícula, consignando que os 72 apartamentos residenciais de tipo B estão localizados nos pavimentos tipo dos Blocos E/H/J e possuem a fração ideal de 41,35m² ou 0,4444% do terreno.

AV-52. DADOS DO IMÓVEL. O imóvel desta matrícula possui o CEP nº 74650-090.

VI – Das condições de pagamento:

1 - No primeiro leilão não será admitido valor inferior ao valor da avaliação do bem; sendo o valor de R\$ 179.763,75 (cento e setenta e nove mil, setecentos e sessenta e três reais e setenta e cinco centavos).

2 - No segundo será admitido lance não inferior a 60% da última avaliação atualizada (art. 891); a atualização deverá utilizar a mesma indexação dos débitos judiciais comuns; sendo o valor de R\$ 107.858,25 (cento e sete mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e vinte e cinco centavos).

3 - O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, mediante depósito judicial, salvo se quem arrematou o bem for o exequente, pois neste caso não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892);

4 - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles a licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem;

5 - Sendo o bem tombado, a União, os Estados e os Municípios, nesta ordem, terão o direito de preferência em igualdade de oferta;

6 - Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles (art. 893);

7 - O bem poderá ser adquirido mediante o pagamento de prestações periódicas e sucessivas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção (que deverá ser aquele correspondente aos índices oficiais da poupança) e as condições de pagamento do saldo (art.895);

8 - A proposta conterá, oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado, garantido por hipoteca do próprio imóvel, da seguinte forma: bens avaliados até R\$ 300.000,00 (trezentos mil) em até 15 meses;

9 - A primeira parcela deverá ser depositada no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da arrematação e as demais a cada 30 dias, observando-se a comissão do leiloeiro que deverá ser paga imediatamente, sendo que ficará ao encargo do próprio leiloeiro a expedição das guias parceladas, além de que a carta de arrematação ou mandado para entrega do bem móvel será expedido somente após o último pagamento;

10- Fica consignado que atrasando o pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida pelo arrematante com as parcelas vincendas, sendo que o inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados de forma específica nesta ação;

11 - A apresentação da proposta de pagamento parcelado do bem não suspende o leilão, pois o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado;

12 - Para fins de desempate de proposta de pagamento parcelado, fica estabelecido o seguinte: a mais vantajosa para o credor, isto é, a de maior valor; se em igualdade de condições (modo de pagamento e valor), a formulada em primeiro lugar;

13 - Realizada a arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, se houver remanescente, ao executado;

14 - Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, fica perdida a caução ofertada em favor do exequente, sendo que, neste caso, será agendada nova data para realização de um novo leilão do bem, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador (art. 897), salvo se o fiador do arrematante pagar o valor do lance e a multa, ocasião em que poderá requerer que a arrematação lhe seja transferida (art. 898);

15 - O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito, (1) se provar, nos 10 dias seguintes a arrematação, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital, (2) se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º do art. 903 do CPC, tais como alienação realizada por preço vil ou outro vício similar, ausência de intimação dos credores garantidos e especificados no art. 804 do CPC ou se não for pago o preço ou prestada a caução quando for o caso, e (3) se for citado para responder a ação autônoma, em litisconsórcio necessário, sobre a invalidade da arrematação;

VII – Como oferecer lances: 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, ressalvada a competência do Juízo para decidir sobre eventuais impedimentos (art. 12 da Resolução 236 do CNJ). 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. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e /ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito à aplicação de penalidades cabíveis.

VIII – Da vistoria no imóvel: Os interessados poderão previamente vistoriar os bens que estão em posse da Leiloeira; para tanto a visita do(s) bem(ns) mediante contato prévio com a leiloeira, sendo possível apenas na hipótese do(s) bem(ns) estar(em) sob a guarda ou posse da leiloeira. Não será permitida visita sem agendamento prévio. As visitas deverão ser previamente agendadas, mediante solicitação a ser encaminhada à leiloeira, por e-mail (contato@vecchileiloes.com.br ou vecchileiloes@gmail.com), contendo, obrigatoriamente, a informação do nome, telefone, RG e CPF/MF do(s) visitante(s).

OBS: POR SE TRATAR DE LEILÃO JUDICIAL É IMPRESCINDÍVEL O ACOMPANHAMENTO DO ARREMATANTE POR UM ADVOGADO.

IX – Outras informações: a) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, **constituindo ônus do interessado verificar suas condições de forma anterior à data agendada para a alienação judicial; não podendo o arrematante alegar desconhecimento do bem para desistência;** b) os créditos tributários relativo a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem como os relativos a taxas de prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se na pessoa do arrematante, salvo quando constar no título a prova de sua quitação (art. 130 do CTN); c) dessa forma, se o preço alcançado na arrematação não for suficiente para cobrir o débito tributário, o saldo pendente não poderá ser exigido do arrematante, mas tão somente do executado, pois este é quem possui relação jurídico-tributária com o Fisco; portanto, os débitos tributários pendentes sobre o imóvel a ser arrematado fazem persistir a obrigação do executado perante o Fisco, posto impossível a transferência do encargo para o arrematante (Resp. 1.059.102/RS).

X – Do leiloeiro: Camilla Correia Vecchi Aguiar, Telefone: 62-982146560/ 62-981206740/ 62-99719922, E-mail: contato@vecchileiloes.com.br | vecchileiloes@gmail.com, O leilão eletrônico estará disponível através do site: www.vecchileiloes.com.br

XI – DA COMISSÃO: em 5% sobre o valor da arrematação a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance; em 1% sobre a avaliação se for requerida a adjudicação pelo exequente, após a publicação do edital; em caso de remição ou transação, de 1% sobre a avaliação a ser arcado pelo executado diretamente relacionado ao bem objeto do leilão; A leiloeira é auxiliar do juízo, devendo cumprir fielmente seu encargo, inclusive os atos e diligências previstas no art. 884 do Código de Processo Civil, com atenção ao disposto na Resolução nº. 236 do Conselho Nacional de Justiça.

XII – Das intimações: as partes, inclusive os executados, seus cônjuges, e demais interessados ficam intimados dos leilões por meio deste edital. **REQUERIDO(S): Construtora Leo Lynce S/A e seus Advogados:** ELMON PORFÍRIO DE OLIVEIRA JUNIOR advogado, inscrito na OAB/GO sob o nº 25.981 e JORDANA BORGES ALVARENGA CARNEIRO advogada inscrita na OAB/GO 47.314.

Goiânia, 25 de novembro de 2025.

ELAINE CHRISTINA ALENCASTRO VEIGA ARAUJO

Juiz(a) de Direito
assinado eletronicamente