



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE RIO VERDE - GO

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

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **Gustavo Baratella de Toledo da 3ª Vara Cível da Comarca de Rio Verde - GO**, 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 descrito:

DATA DO LEILÃO:

Primeiro leilão: aberto no dia 23/01/2026 às 10:00hs até o dia 28/01/2026 às 10:00hs, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo leilão: aberto no dia 28/01/2026 das 10:01hs com encerramento no dia 28/01/2026 às 12:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

CPC. Art. 900. O leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense.

VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais).

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, será iniciado o segundo leilão, da seguinte forma:

VALOR EM SEGUNDO LEILÃO: R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais).

No segundo leilão, fica o leiloeiro autorizado a ofertar os lotes tendo como lance mínimo o valor igual ou superior a **50%** do valor da última avaliação atualizada (art. 891, § único do CPC).

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PROC. 5385179-88.2020.8.09.0137 - REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S.A. REQUERIDO: JOÃO ALBERTO DE FREITAS E ANA LUIZA LEITE DE FREITAS.

BENS EM LEILÃO:

MATRÍCULA Nº 234 - DESCRIÇÃO CONFORME CRI: IMÓVEL: FAZENDA CONFUSÃO PARAÍSO, NESTE MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DA BARRA-GO. "UMA PARTE DE TERRAS, COM A ÁREA TOTAL DE 05 (CINCO) ALQUEIRES E 50 (CINQUENTA) LITROS, CORRESPONDENTES A 27,225 HECTARES, DE CAMPOS E CULTURAS, COM AS SEGUINTE DIVISAS E CONFRONTAÇÕES: "COMEÇA EM UM MARCO CRAVADO NA DIVISA COM FRANCISCO TEQUIMITSU TFUJZOTO; DAÍ, SEGUE O AZ 263°37' E DISTÂNCIA DE 558,80 METROS; DAÍ, SEGUE O AZ 170°40' E DISTÂNCIA DE 783,50 METROS; DAÍ, SEGUE O AZ 70°53' E DISTÂNCIA DE 135,90 METROS DIVIDINDO ATÉ AÍ COM FRANCISCO TEQUIMITSU TFUJZOTO; DAÍ, SEGUE O AZ 348°43' E DISTÂNCIA DE 400,10 METROS, DAÍ, SEGUE O AZ 64°02' E DISTÂNCIA DE 330,00 METROS; DAÍ, SEGUE O AZ 337°22' E DISTÂNCIA DE 342,00 METROS ATÉ O MARCO INICIAL DIVIDINDO ATÉ AQUI COM SEBASTIÃO MARES DE MEDEIROS OU ATUAIS CONFRONTANTES".

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: IMÓVEL: FAZENDA CONFUSÃO PARAÍSO "UMA PARTE DE TERRAS, AREA TOTAL DE 05 (CINCO) ALQUEIRES E 50 (CINQUENTA) LITROS, CORRESPONDENTES A 27,225 HECTARES, DE CAMPOS DE CULTURAS. Matrícula: M.234 do CRI local. CONTENDO CASA DE MORADA/APOIO, CURRAL, CERCAS E DEMAIS BENFEITORIAS. ESTANDO EM UMA REGIÃO BASTANTE VALORIZADA, NA QUAL EM

ÁREAS VIZINHAS, ESTÃO SENDO COMERCIALIZADOS LOTES PARA RANCHOS POR VALORES CONSIDERÁVEIS CHEGANDO ATÉ MESMO A 100 MIL REAIS APENAS A ÁREA DE UM RANCHO, COMO CONSTATOU ESTE OFICIAL, AO CONHECER RANCHOS À MARGEM DO RIBEIRÃO PRÓXIMO DA FAZENDA AVALIADA E INDAGAR SOBRE VALORES.

O BEM PERFAZ O MONTANTE DE: R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais)

INCLUINDO TODAS AS BENFEITORIAS ALI EXISTENTES.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais).

ÔNUS DA CRI:

AV.02 – INSCRIÇÃO NO CAR. Sob o registro: GO-5219712-D6AAE38E0C9943E3903FC4F5BDC65B16.

R.03 – HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU – CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A

R.04 – HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU – CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A

R.05 – HIPOTECA CEDULAR DE 3º GRAU – CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A

R.06 – HIPOTECA CEDULAR DE 4º GRAU – CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A

R.07 - HIPOTECA CEDULAR DE 5º GRAU – CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A

Av.08 - ADITIVO DE RE E RATIFICAÇÃO A CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA N.º 40/16176-5

AV.09. ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO, À CRPH N.º 40/16463-2

AV-10. ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO À CRPH N.º 40/16638-8.

FORMAS DE PAGAMENTO:

À VISTA OU PARCELADO CONFORME DESPACHO: Defiro a possibilidade de apresentação de propostas em qualquer hipótese, nos seguintes termos; **no mínimo 50% (cinquenta por cento) do lance à vista e o restante em até 05 parcelas sucessivas a cada 30 dias**, observando que **a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente**, mas a carta de arrematação será expedida após o último pagamento, em que pese será possível à imissão na posse com o depósito da primeira parcela. Ressalte-se que o lance para pagamento à vista SEMPRE prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado. No caso de parcelamento, as guias mensais serão encaminhadas ao arrematante pelo leiloeiro, que informará nos autos o pagamento de cada parcela. Caso haja interessados em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar a sua proposta, POR ESCRITO, até o início do 1º leilão ou do 2º leilão, por valor de aquisição não inferior ao designado nos respectivos leilões, nos termos do artigo 895, CPC, I e II, § 2º.

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.

OS LANCES À VISTA SEMPRE PREVALECERÃO CONFORME ESTABELECIDO POR LEI ART 895 § 7º. Desta forma, caso haja lances à vista, a plataforma trava e daqueles valores acima, serão recebidos somente lances à vista Art. 895. **Caso haja propostas parceladas na plataforma, com os lances à vista, as propostas parceladas serão desclassificadas.**

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.

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

DA COMISSÃO: A comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação a ser paga pelo arrematante, não incluído no valor do lance; no caso de adjudicação 1% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo exequente; e em caso de remição ou transação, comissão de 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, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.

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.

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. Para participar, deverá fazer o cadastro na plataforma www.vecchileiloes.com.br, e solicitar ao leiloeiro a possibilidade de participar do leilão através da plataforma, e assim, poderá igualar o seu lance com os demais participantes. Art. 892. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico. § 2º Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem.

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.

DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

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. Ao participar do leilão, o arrematante tem ciência de que tendo lances ofertados à vista, não serão mais aceitos lances ou propostas parceladas.

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. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrendimento. 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. **CPC ART. 903 § 6º.**

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.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o(s) **REQUERIDO(S):** JOÃO ALBERTO DE FREITAS e ANA LUIZA LEITE DE FREITAS representado(s) por seu(s) **ADVOGADO(S):** JOÃO ALBERTO DE FREITAS, inscrito na OAB-GO sob nº 8.237. 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 (artigo 889, Parágrafo único, CPC).

Rio Verde, 25 de novembro de 2025

Gustavo Baratella de Toledo
Juiz de Direito



Camilla Correia Vecchi Aguiar
Leiloeira Pública – Juceg 057