



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE GOIÂNIA

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) **Vanessa Crhistina Garcia Lemos da 8ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-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 12/02/2026 às 11:00hs até o dia 20/02/2026 às 11:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo Leilão: aberto no dia 20/02/2026 às 11:01hs com encerramento no dia 25/02/2026 às 11:00 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\$ 300.000,00 (trezentos 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\$ 150.000,00 (cento 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. 0165256-54.2016.8.09.0051 - Requerente: Giro Capital Fomento Mercantil Ltda.
Requeridos: Joao Candido da Costa e Damas e Costa Ltda.

BENS EM LEILÃO:

MATRÍCULA Nº 125.460 - DESCRIÇÃO CONFORME CRI: IMÓVEL: Um lote de terras para construção urbana de nº 17, Quadra I, sito à Rua 10, na Vila Santa Tereza, com a área de 360,00m², medindo: 12,00m de frente; 12,00m pela linha de fundo dividindo com o lote 04; 30,00m pelo lado direito, dividindo com o lote 18; e 30,00m pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 16.

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO:

I - BEM AVALIADO:

O LOTE Nº 17, DA QUADRA I, DA RUA 10, DO LOTEAMENTO SETOR CASTELO BRANCO, DA CIDADE DE GOIÂNIA, REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO SOB A MATRÍCULA Nº **125.460**, COM ÁREA DE APROXIMADAMENTE 360,00M², **COM AS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS EXISTENTES.**

II – VISTORIA E CARACTERÍSTICAS DO BEM:

O lote tem uma área total de aproximadamente 360,00m² (trezentos e sessenta metros), sendo 12,00 metros de frente e de fundo e aproximadamente 15 metros de cada lado. no imóvel fora edificada uma unidade residencial, com uma área construída de mais ou menos 60,00m² (sessenta metros quadrados). o referido terreno encontra-se todo murado, com um portão principal de “correr”, bairro com pavimentação asfáltica, água encanada, iluminação pública, rede de esgoto, linha de ônibus, escolas.

IV – AVALIAÇÃO:

Considerando as características do bem descritas no item II; considerando o custo unitário básico (cub/m2) do mês de julho de 2025 para construção das **edificações e benfeitorias**, conforme descrito no item III; considerando a depreciação do valor das edificações e benfeitorias,

apurando como sendo o tempo médio **10 (dez) anos da construção e aplicando a tabela de depreciação de ross-heidecke**, item III; considerando outro ponto relevante, *que vem a ser algumas árvores frutíferas no quintal, tais como, jabuticabeira, mamão, ata, cajá manga*. na avaliação fora tomada como fonte de pesquisa o valor de lotes urbanos na região, considerando imóveis à venda, considerando ainda as pesquisas realizadas no mercado imobiliário desta comarca para o valor somente do terreno, item III;

III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO E FONTES DE PESQUISA:

A edificação fora enquadrada para avaliação como residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, sendo varanda coberta, sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, abrigo de automóvel coberto, piso com cimento “queimado”, teto com forro em gesso, tipificado na projetos-padrão da **ABNT NBR 12721:2006** como **PADRÃO BAIXO R-1**. o valor apurado levou em consideração o custo unitário básico (cub/m2) do mês de julho de 2025. Por NÃO se tratar de um imóvel novo, na depreciação do valor das edificações e benfeitorias será utilizado a Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, essa tabela aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado de conservação em que se encontra. Consideramos a construção da casa próximo há mais de 10 anos, termo esse que será considerado de forma geral para aferir a data das edificações e das outras benfeitorias, considerando um período médio aplicado à Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, levei em consideração como sendo de 10 (dez) anos o tempo de construção das edificações e benfeitorias.

Na vistoria realizada foi constatada que no estado de conservação em que se encontra a edificação se faz necessário enquadrá-la como de código “Classificação para boa”.

AVALIO AS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS DA CASA, TIPIFICADA NO PROJETO-PADRÃO DA ABNT NBR 12721:2006 COMO PADRÃO NORMAL R-1, EXISTENTES NO IMÓVEL POR **R\$ 2.625,25 (DOIS MIL SEISCENTOS E VINTE E CINCO REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS)** O M², PERFAZENDO O TOTAL DE **(60,00 M² X R\$ 2.625,25) R\$ 157.515,00 (CENTO E CINQUENTA E SETE MIL E QUINHENTOS E QUINZE REAIS)**. **AVALIO DEFINITIVAMENTE AS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS DA UNIDADE CASA EXISTENTE E O LOTE POR R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS)**.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS).

ÔNUS DA CRI:

R-7 – DOAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE – OS PROPRIETARIOS JOÃO CANDIDO DA COSTA E SIRLENE COELHO DA COSTA, DOAM A NUA PROPRIEDADE DESTE IMÓVEL PARA RICARDO VINICIUS COELHO COSTA E LARISSA KRISTY COELHO DA COSTA.

R-8 – USUFRUTO – SIRLENE COELHO DA COSTA E JOÃO CANDIDO DA COSTA RESERVARAM COMO USUFRUTO 50% DESTE IMÓVEL, EM CARÁTER VITALÍCIO.

AV.10 – CLÁUSULA DE REVERSÃO DA ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA NO R-7 – consta ainda que a doação é feita com cláusula de reversão, de modo que o imóvel desta matrícula voltará para o patrimônio dos doadores caso sobrevivam aos donatários.

AV.11 – DADOS DO IMÓVEL: situado no setor castelo branco e possui a designação cadastral nº 30711700690006.

RECURSO/PROCESSO: 5941101-82.2024.8.09.0051

FORMAS DE PAGAMENTO: À VISTA OU PARCELADO CONFORME DESPACHO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante ou pelo exequente, sendo que este último deverá cumprir as determinações do § 1º, do art. 892, CPC. Havendo proposta de pagamento parcelado, o interessado deverá ser informado a fazê-lo por escrito, nos termos do **art. 895, CPC**, ficando o leiloeiro dispensado de submetê-la à apreciação do Juízo se também houver proposta de pagamento à vista, pois esta prevalecerá (§7º, art. 895, CPC), em quaisquer das situações acima, **a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente**. Caso o arrematante esteja interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar a sua proposta por escrito, com oferta de ao menos **vinte e cinco por cento (25%) à vista**, garantido por caução idônea quando se tratar de móveis e por hipoteca sobre o próprio bem, quando se tratar de imóveis. A plataforma de leilões www.vecchileiloes.com.br, permite os lances na própria plataforma, o que traz transparência ao certame.

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. **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.

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.

DA COMISSÃO: A comissão do leiloeiro deverá ser paga após a prática do ato, fixada em 5% sobre o valor da venda, devidos pelo arrematante, ou, 2% sobre o valor da avaliação, devidos pelo exequente em caso de adjudicação e pelo executado em caso de remição ou suspensão da execução.

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 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. **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:** JOÃO CANDIDO DA COSTA, REPRESENTADO PELO SEU **CURADOR** Alexandre Moreira Lima - DFPGO MATRICULA SOB O Nº 292078. **E TAMBÉM A EXECUTADA DAMAS E COSTA LTDA. ASSIM COMO OS HERDEIROS E TERCEIROS INTERESSADOS:** RICARDO VINICIUS COELHO COSTA E LARISSA KRISTY COELHO COSTA, REPRESENTADOS POR SEUS **ADVOGADOS:** Fernanda Gonçalves Machado, inscrita sob o nº 43.405; Nerylton Thiago Lopes Pereira, inscrito na OAB/DF sob o nº 24.749; Brenno Duarte Moreira Lima, inscrito na OAB/DF sob o nº 43.968; Giovani Francisco Rocha Ewers, inscrito na OAB/DF sob o nº 40.173; Lucas Fernandes Simões Caballero Brügger, inscrito na OAB/DF sob o nº 69.952; Michelle Cristhina Dias, inscrita na OAB/DF sob o nº 23.763; Pablo Alves Prado, inscrito na OAB/DF sob o nº 43.164; Rafael Ramos Borges de Amurim, inscrito na OAB/DF sob o nº 80.619; Rayanne Fernandes Da Rocha, inscrita na OAB/DF sob o nº 69.885; Rebeca Álvares Pessoa, inscrita na OAB/DF sob o nº 46.874; Tthayson D' Cesares Santana Queiroz, inscrito na OAB/DF sob o nº 42.817; Vitor Nogueira Miranda Sá Rangel, inscrito na OAB/DF sob o nº 60.179; Willington Raminez Barreto, inscrito na OAB/DF sob o nº 37.262. **CONJUGE:** SIRLENE COELHO DA COSTA.

Goiânia, 08/12/2025

VANESSA CRHISTINA GARCIA LEMOS
Juíza de Direito