



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](tel:(62)3018-6685) e 6686

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CHAMAMENTO DE PROPOSTAS

Edital de 1º, 2º e 3º Leilões de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **Joaldo Manoel Da Silva - CPF/CNPJ: 007.345.341-24**, expedido na Ação **PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial**, processo nº **5066026-07.2023.8.09.0051**, cujo exequente é **Residencial Club Cheverny, 19.990.786/0001-60**.

O **Doutor(a) Juiz(a) de Direito, Abilio Wolney Aires Neto, da 9ª 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/lotes adiante descrito:

DATA DO LEILÃO:

Primeiro leilão: aberto no dia 12/06/2026 às 13:00hs até o dia 17/06/2026 às 13:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo leilão: aberto no dia 17/06/2026 às 13:01hs com encerramento no dia 17/06/2026 às 15:00 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.

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Proc. 5066026-07.2023.8.09.0051- Requerente: Residencial Club Cheverny **Requerido:** Joaldo Manoel da Silva

BEM EM LEILÃO: DIREITOS AQUISITIVOS

1 - MATRÍCULA Nº 122.759 - DESCRIÇÃO CONFORME CRI: IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 604, localizado no 6º andar ou 6º Pavimento Tipo, da TORRE 04, do CONDOMÍNIO denominado de RESIDENCIAL CLUB CHEVERNY, situado na Avenida Antônio Poteiro, esquina com a Avenida Pedro Paulo de Souza, no SETOR III, do loteamento GOIÂNIA 2, nesta Capital de Goiânia-Go, contendo a seguinte divisão interna: sala, varanda, circulação, 03 (três) quartos, sendo um suíte, banho, banho suíte, cozinha/área de serviço, com 107,14m² de área total, sendo: 71,09m² de área privativa; 36,05m² de área de uso comum; 79,23m² de área equivalente e 0,001350% de fração ideal do terreno, constituído da QUADRA 9/9-A, com 29.943,43m². Tendo direito ao uso de 01 (uma) vaga de estacionamento simples coberta ou descoberta, possuindo 12,50m², com respectivo uso regulado em Assembleia.

ÔNUS DA CRI:

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO:

Dirigi-me à Rua Avenida Afonso Pena, com a Avenida Pedro Paulo de Souza, Condomínio Residencial Club Cheverny, Bloco 04, Apartamento 604, Setor Goiânia 2, Goiânia/GO, Registrado sob matrícula Número 122.759, Comarca de Goiânia/GO e aí sendo, às 09:50 horas, procedi a AVALIAÇÃO do seguinte bem: Um (01) apartamento de número 604, Bloco 04, do Condomínio Residencial Club Cheverny, no endereço acima informado, contendo uma (01) sala/copa com varanda, três (03) quartos, sendo um (01) suíte com ar condicionado, um (01) banheiro social, uma (01) cozinha, uma (01) área de serviço com armários embutidos e interligada a cozinha. Não havia armários embutidos nos quartos, os pisos do apartamento são em cerâmica originais do apartamento e havia cerâmicas nas paredes da cozinha, área de serviço e banheiros. Informo ainda que no apartamento se encontrava o inquilino, o Sr. Jonildo Reis, o qual me permitiu entrar e vistoriar o apartamento. Fui informado que o apartamento possuía uma vaga de garagem/box de Número 348. Desta forma, após pesquisa de preços no mercado imobiliário e no próprio condomínio, avalio o apartamento acima descrito em duzentos e trinta mil reais (R\$ 230.000,00).

DÉBITOS AUTOR (CONDOMÍNIO): R\$ 63.683,20 (sessenta e três mil, seiscentos e oitenta e três reais e vinte centavos), data de atualização: 25/02/2026.

SALDO DEVEDOR CEF: R\$ 125.184,22 (cento e vinte e cinco mil, duzentos e noventa e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), atualizados em 13/04/2026.

Cláusula 1 — Débitos Condominiais:

o arrematante será integralmente responsável pelas taxas condominiais vencidas e vincendas, inclusive pelo saldo que não for coberto pelo produto da arrematação, por constituírem obrigação de natureza propter rem, nos termos do art. 1.345 do Código Civil.

Cláusula 2 — Custas e Honorários:

o arrematante responderá pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios arbitrados nestes autos até a data da arrematação, por força da sucessão processual na posição do executado, nos termos do art. 109, § 3º, do CPC.

Cláusula 3 — Financiamento com a Caixa Econômica Federal:

o arrematante sub-roga-se integralmente na posição contratual do devedor fiduciante perante a Caixa Econômica Federal, assumindo o saldo devedor remanescente do financiamento, cujo valor atualizado consta do mov. 163, o qual não será coberto pelo produto do leilão e deverá ser honrado diretamente pelo arrematante perante o banco.

VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 104.815,78 (cento e quatro mil, oitocentos e quinze reais e setenta e oito 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 DO SEGUNDO LEILÃO: R\$ 62.889,46 (sessenta e dois mil, oitocentos e oitenta e nove reais e quarenta e seis centavos).

No segundo leilão, fica o leiloeiro autorizado a ofertar os lotes tendo como lance mínimo o valor igual ou superior a **60%** do valor da última avaliação atualizada (art. 891, §único do CPC).

FORMAS DE PAGAMENTO: Á VISTA

Na hipótese do arrematante deixar de depositar o valor no prazo fixado de **24 hrs**, 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.

OBS: AS REGRESSIVAS DURAM ENQUANTO HOVER DISPUTA.

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.

PARA PROPOSTAS: As propostas parceladas deverão ser feitas na própria plataforma, ao fazer a proposta o arrematante tem ciência do edital, não podendo alegar desconhecimento. **Será considerada em igualdade de condições (ou seja, parcelamento) a de maior valor. E caso haja somente uma proposta, a mesma será considerada válida. OBSERVAÇÃO: SOMENTE SERÁ JUNTADA AS PROPOSTAS CASO NÃO HAJA LANCES À VISTA.**

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

I - Até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - Até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 3º (VETADO).

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5º 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - Em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - Em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

DA COMISSÃO: A comissão da leiloeira em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a cargo do arrematante, ou ainda, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, pelo(a) exequente ou executado(a) em caso de adjudicação, remissão ou suspensão da execução após a prática de atos pelo(a) leiloeiro(a) acima nomeado(a).

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.

ARREMATÇÃO 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 ARREMATÇÃO: 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 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, não sendo possível desistência dos lances. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese de o 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, 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](tel:62-982146560)/ [62-981206740](tel:62-981206740)/ [62-99719922](tel:62-99719922), Email: 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):** Joaldo Manoel da Silva. **E a Terceira Interessada:** Caixa Econômica Federal – CAIXA, por seus **Advogados:** DANILO ARAGÃO SANTOS, OAB/SP: 392.882, NEI CALDERON OAB/SP nº 114.904. **Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado constituído, não constando do procedimento seu endereço atual ou, ainda, não sendo encontrado(s) no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.**

Goiânia, 30 de abril de 2026.

Abilio Wolney Aires Neto
Juiz(a) de Direito
[assinado eletronicamente](#)