



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE APARECIDA 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) **Christiane Gomes Falcão Wayne da 4ª Vara Cível da Comarca de Aparecida 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 direitos aquisitivos adiante descritos:

DATA DO LEILÃO:

Primeiro Leilão: aberto no dia 16/10/2026 às 09:30hs até o dia 05/11/2026 às 09:30 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo Leilão: aberto no dia 05/11/2026 às 09:31hs com encerramento no dia 15/12/2026 às 09:30 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos que antecedem o fechamento do leilão, serão acrescidos mais 03 minutos e assim sucessivamente enquanto durar a disputa.

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. 0341276-54.2015.8.09.0011 - **Requerente:** Condomínio Spazio Gran Olympus. **Requeridos:** Juarez dos Anjos Pereira Alves e Andrea Alves Batista Pereira.

BEM EM LEILÃO (DIREITOS AQUISITIVOS):

MATRÍCULA Nº 229.224 - DESCRIÇÃO CONFORME CRI: IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL QUE CORRESPONDERÁ AO APARTAMENTO nº 305, no 3º PAVIMENTO TIPO da TORRE “M”, do condomínio com a denominação de “CONDOMÍNIO SPAZIO GRAN OLYMPUS”, terá área total de 66,9056 metros quadrados, sendo 47,72 metros quadrados de área privativa, 12,50 metros quadrados de área de garagem e 6,6856 metros quadrados de área de uso comum, com uma fração ideal de 51,2266 metros quadrados ou 0,1771078% da área do terreno, com a seguinte divisão interna: sala, 02 quartos, sendo um quarto com banho, circulação, banho, cozinha/área de serviço, com direito a UMA VAGA PARA ESTACIONAMENTO nº 135 DESCOBERTA, localizada no TÉRREO, que será edificado na CHÁCARA 129-138/160-168 do loteamento “CHÁCARAS BELA VISTA”, neste município, com a área de 28.923,99 metros quadrados; sendo 200,00 metros de frente para a Rua da Sede; pelos fundos 119,60 metros com a Avenida Bela Vista; pela direita 154,43 metros com as Chácaras 139, 159 e Rua Estreita; pela esquerda 60,00 metros mais 129,25 metros com a Avenida Angélica e Chácara 128; e, chanfrado de 9,05 metros.

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO:

Unidade 305, no 3º Pavimento, Bloco M, Condomínio Spazio Gran Olympus, Chácaras Bela Vista, Aparecida de Goiânia/GO. O apartamento possui área privativa de 47,72 m², sala, cozinha, 02 quartos, sendo 01 suíte, totalizando 02 banheiros, e direito a uma vaga de garagem descoberta nº 135, localizada no térreo, o prédio não possui elevador.

O condomínio dispõe de churrasqueira e espaço gourmet, salão de festas, quadra poliesportiva, playground e portaria 24 horas com controle de acesso. Não foi possível acessar o interior do imóvel nem localizar ocupantes, razão pela qual a avaliação foi realizada com base em inspeção externa, dados de mercado e características registradas na matrícula. Localização: Esclareço que o imóvel está situado em uma região que possui acesso com pavimentação asfáltica e não há restrição de acesso em época de chuva. O imóvel possui na questão Infraestrutura Pública: iluminação pública, internet banda larga, linhas de ônibus na região do bairro, rede de água tratada, rede de energia elétrica, rede telefônica, tv por assinatura. Está há cerca de 14 (quatorze) quilômetros da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia e há cerca de 5 (cinco) quilômetros Shopping Flamboyant de Goiânia/GO e há poucos metros do Hospital Estadual da Criança e do Adolescente – Hecad. Ademais, o imóvel está situado em região bem habitada, próxima de centro comercial, com shopping, clínicas médicas, hospitais, farmácias, supermercados e prédios comerciais da cidade de Aparecida de Goiânia e Goiânia. O edifício foi classificado como de padrão construtivo médio. Considerando a localização, o padrão construtivo, a metragem, a idade, o estado de conservação, os fatores de depreciação e os parâmetros de mercado, o valor de mercado do imóvel foi estimado em **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**, para fins de avaliação judicial.

ÔNUS DA CRI:

R.02. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A.

Av.3. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Averbação da construção do APARTAMENTO nº 305, no 3º PAVIMENTO TIPO da TORRE “M”, do empreendimento “CONDOMÍNIO SPAZIO GRAN OLYMPUS”.

R.04. PENHORA. Processo nº 0341276-54.2015.8.09.0011. Exequente: Condomínio Spazio Gran Olympus. Penhora dos direitos aquisitivos relativos ao imóvel objeto da matrícula nº 229.224.

SALDO DEVEDOR DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: R\$ 373.657,89, atualizado no dia 21/01/2025.

VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta 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\$ 108.000,00 (Cento e oito mil reais).

No segundo leilão, fica o leiloeiro autorizado a ofertar os direitos aquisitivos tendo como lance mínimo o valor igual ou superior a **60%** do valor da última avaliação atualizada, conforme decisão judicial.

FORMAS 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 de o 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.

PARCELADO: Nos termos do art. 895 do CPC foi deferido a possibilidade de pagamento do bem arrematado em até 30 (trinta) prestações mensais e sucessivas, para bens imóveis, mediante hipoteca sobre o próprio bem, devendo a primeira parcela ser de 25% de entrada, depositada no prazo máximo e improrrogável de 24(vinte e quatro) horas 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. O indexador de correção monetária a ser utilizado é o INPC. **A plataforma de leilões www.vecchileiloes.com.br, permite os lances na própria plataforma, o que traz transparência ao certame.**

COMPROVANTES DE PAGAMENTO: Os comprovantes dos pagamentos realizados, seja na modalidade à vista, seja na modalidade parcelada, deverão ser enviados ao Leiloeiro para juntada aos autos, no mesmo prazo fixado para a realização de cada pagamento. No caso de pagamento parcelado, o comprovante deverá ser encaminhado após o pagamento do sinal e de cada parcela vincenda.

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de **10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 nos autos do processo em que se deu a arrematação. **Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro(a)**, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

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% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação a ser paga pelo arrematante, não incluído no valor do lance. **A comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente após a arrematação.**

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.

DÉBITOS, ÔNUS E CONSERVAÇÃO DO BEM: A responsabilidade pelos débitos condominiais, vencidos e vincendos, por sua natureza de obrigação *propter rem*, será do arrematante, salvo as parcelas que forem quitadas com o produto da arrematação, bem como as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da presente

demanda. 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. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem qualquer garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

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. Para participação no primeiro e no segundo leilão, os interessados deverão efetuar cadastramento prévio com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data designada para a realização do leilão, confirmar os lances ofertados, recolher a quantia respectiva na forma e prazo estabelecidos neste edital e encaminhar os comprovantes de pagamento ao Leiloeiro Oficial para fins de assinatura do Auto de Arrematação. Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente. Conforme o art. 21 da Resolução CNJ nº 236/2016, poderão ofertar lances apenas os usuários previamente cadastrados. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de encerramento do pregão será automaticamente prorrogado por mais 3 (três) minutos, e assim sucessivamente, enquanto houver novos lances nesse período, garantindo-se a todos os interessados a oportunidade de disputar o bem. Ao participar do leilão, o arrematante declara estar ciente de que, havendo lance à vista, não serão aceitas propostas de pagamento parcelado, observadas as condições previstas neste edital. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior. Os licitantes deverão acompanhar a realização do Leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

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 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.**

IMÓVEL OCUPADO: caso o imóvel esteja ocupado, O ARREMATANTE assumirá integral responsabilidade pela sua desocupação e imissão na posse, bem como por todas as despesas, custos, encargos e providências judiciais ou extrajudiciais necessárias, isentando o comitente e o leiloeiro de qualquer responsabilidade nesse sentido.

VISITAÇÃO: 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.

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, Email: contato@vecchileiloes.com.br | vecchileiloes@gmail.com.

ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelos Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC).

INFORMAÇÕES: 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: Ficam desde logo intimado(s) o(s) promovido(s): Juarez dos Anjos Pereira Alves e Andrea Alves Batista Pereira. **O Credor Fiduciário:** Banco do Brasil S.A, **representado por seus advogados: Servio Tulio de Barcelos**, inscrito na OAB/GO sob o nº 30.261 A e **José Arnaldo Janssen Nogueira**, inscrito na OAB/GO sob o nº 40.823 - A. **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.**

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado na forma da Lei.

Aparecida de Goiânia, 18/09/2026

Christiane Gomes Falcão Wayne
Juiz de Direito



Camilla Correia Vecchi Aguiar
Leiloeira Pública – Juceg 057