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 DIREITOS AQUISITIVOS** adiante descritos:

DATA DO LEILÃO:

Primeiro Leilão: aberto no dia 11/02/2027 às 09:30hs até o dia 16/02/2027 às 09:30 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo Leilão: aberto no dia 16/02/2027 às 09:31hs com encerramento no dia 16/02/2027 às 11:30 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. 5009758-40.2017.8.09.0051 - Requerente: Condomínio Residencial Parque Gran Rio. **Requerido:** Alisson Antunes Barbosa.

BEM/DIREITOS EM LEILÃO: A ALIENAÇÃO TEM POR OBJETO OS DIREITOS AQUISITIVOS DO EXECUTADO ALISSON ANTUNES BARBOSA DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA INCIDENTE SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 239.571.

MATRÍCULA Nº 239.571 - DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - DESCRIÇÃO CONFORME CRI:

IMÓVEL: Uma Fração Ideal de 58,8261m² ou 0,2494957 da **chácara nº 26**, denominada **São José**, na **Fazenda Santa Rita**, a Rua de Interligação, com a **área de 26.269,69m²,** a qual corresponderá ao **APARTAMENTO nº 411 do Bloco E,** do **"RESIDENCIAL PARQUE GRAN RIO",** com direito ao Boxe de Garagem nº 289. **Obs: verificar os ônus da matrícula.**

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO:

Apartamento 411, Bloco E do Condomínio Residencial Gran Rio, composto por sala de estar, com cozinha e área de serviço conjugadas, um banheiro e dois quartos. Sem armários ou demais benfeitorias, apenas pias e sanitário. Piso cerâmico em estado regular (encardido, mas sem trincas quebradas aparentes). Paredes com pintura em mau estado e apresentando infiltração e/ou rachaduras em todos os cômodos, salvo banheiro. Nestes termos, após pesquisa de mercado, **avalio o bem em R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais),** ficando a ressalva de que a integridade estrutural devido a trincas e infiltrações, não foi aferido tecnicamente. **Data da Avaliação: 07/08/2026.**

ÔNUS DA CRI:

R-2-239.571. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04.

AV-3-239.571. RETIFICAÇÃO: retificada a área do terreno onde está sendo construído o imóvel, anteriormente mencionada como 26.269,69m², **passando a constar a área correta de 23.578,00m².**
AV-4-239.571. DESIGNAÇÃO CADASTRAL: consignada a designação cadastral nº 34700214120208.
AV-5-239.571. RETIFICAÇÃO: retificação da incorporação do empreendimento RESIDENCIAL PARQUE GRAN RIO, conforme registros da matrícula nº 118.204, a qual pertence esta unidade autônoma, que passou a ter as seguintes características: área privativa do apartamento de 44,86m², área privativa do boxe de 11,52m², área de uso comum de 6,3998m² e área total de 62,7798m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns a fração ideal de 48,7088m² ou de 0,2494957%.
AV-6-239.571. CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: consta a construção e instituição em condomínio do RESIDENCIAL PARQUE GRAN RIO, ao qual pertence a unidade autônoma objeto da matrícula.
AV-7-239.571. INDISPONIBILIDADE DE BENS: ordem oriunda da 15ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, processo nº 0011041-63.2018.5.18.0015.
R-9-239.571. PENHORA: penhora dos direitos do imóvel nos autos nº 0011041-63.2018.5.18.0015, como exequente JOÃO PAULO DE JESUS.
AV-11-239.571. INDISPONIBILIDADE DE BENS: ordem oriunda da 1ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, Processo nº 0011851-46.2019.5.18.0001.
AV-12-239.571. INDISPONIBILIDADE DE BENS: ordem oriunda da 4ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, Processo nº 0011574-21.2019.5.18.0004.
AV-13-239.571. INDISPONIBILIDADE DE BENS: ordem oriunda da 4ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, Processo nº 0011236-47.2019.5.18.0004.
AV-14-239.571. INDISPONIBILIDADE DE BENS: ordem oriunda da 5ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, Processo nº 0011425-22.2019.5.18.0005.
AV-17-239.571. INDISPONIBILIDADE DE BENS: ordem oriunda da 11ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, Processo nº 0011290-89.2019.5.18.0011.
AV-20-239.571. INDISPONIBILIDADE DE BENS: ordem oriunda da 10ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, Processo nº 0011581-92.2019.5.18.0010.
AV-21-239.571. INDISPONIBILIDADE DE BENS: ordem oriunda da 15ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, Processo nº 0011414-60.2019.5.18.0015.
AV-24-239.571. INDISPONIBILIDADE DE BENS: ordem oriunda da 4ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, Processo nº 0011236-47.2019.5.18.0004.
R-25-239.571. PENHORA: processo nº 5009758-40.2017.8.09.0051, requerido por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE GRAN RIO.
PROTOCOLOS EM ANDAMENTO: 904.083, de 20/03/2024 - Cancelamento de indisponibilidade de bens; **927.538**, de 07/08/2024 - Cancelamento de indisponibilidade de bens; e **945.806**, de 26/11/2024 - Cancelamento de indisponibilidade de bens.

DÉBITOS DA AÇÃO / DÉBITO CONDOMINIAL: Consta débito condominial no valor de **R$ 101.250,07 (cento e um mil, duzentos e cinquenta reais e sete centavos),** conforme planilha atualizada juntada pelo exequente em **27/10/2026,** conforme planilha apresentada pelo exequente, sujeito à atualização até a efetiva satisfação. **O tratamento dos débitos condominiais incidentes sobre a unidade observará o disposto no art. 908, §1º, do CPC, considerando as particularidades da alienação judicial dos direitos aquisitivos do executado.** Conforme determinação judicial.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA / SITUAÇÃO DO CONTRATO: O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, referente ao contrato habitacional **nº 8555552310013.5,** contratado em 30/08/2012. **Conforme demonstrativo posicionado em 08/10/2026, o contrato possui 66 encargos em atraso, referentes ao período de 04/2021 a 09/2026, encontrando-se em execução, com dívida total de R$ 141.944,36.**

VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO: R$ 18.055,64 (dezoito mil, cinquenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos).

No primeiro leilão, o imóvel objeto da matrícula nº 239.571 **foi avaliado** judicialmente em R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais). Considerando que a alienação judicial recai exclusivamente sobre os direitos aquisitivos do executado, o valor de referência para a alienação corresponde ao valor líquido desses direitos, apurado mediante a dedução do saldo devedor atualizado do financiamento fiduciário perante a Caixa Econômica Federal. **Caso algum lote não seja arrematado no primeiro leilão, será iniciado o segundo leilão, da seguinte forma:**

VALOR EM SEGUNDO LEILÃO: R$ 9.027,82 (nove mil, vinte e sete reais e oitenta e dois centavos).

No segundo leilão, fica a leiloeira autorizada a ofertar os direitos aquisitivos tendo como lance mínimo o valor igual ou superior a **50%.**

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: Em consonância com o **artigo 895 do CPC**, há possibilidade de pagamento parcelado do valor da arrematação, desde que a proposta observe as exigências legais previstas nos incisos e parágrafos do referido artigo, com pagamento de pelo menos **25% (vinte e cinco por cento) à vista**, depositada no prazo máximo e improrrogável de **24 (vinte e quatro) horas** a contar da arrematação, garantido por hipoteca sobre o próprio bem. A **comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente.** O indexador de correção monetária a ser utilizado é o INPC e a carta de arrematação somente será expedida após a quitação total das mesmas. **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 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. **A comissão da leiloeira deverá ser paga imediatamente após a arrematação, na conta bancária indicada pela leiloeira e expressamente informada no Auto de Arrematação.**

CONFORME RES. 236 DO CNJ: Art. 7° 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. § 3° 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 lanço e assim sucessivamente. **Conforme Resolução 236 do CNJ, Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2°; arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.**

BAIXA DE PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a alienação judicial, eventuais penhoras, arrestos, indisponibilidades e demais ônus observarão as determinações do Juízo e a legislação aplicável. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, caput e parágrafo único, do CTN. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

MEAÇÃO: 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, 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.**

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.

ARREMATAÇÃO: 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 intimados o executado: ALISSON ANTUNES BARBOSA; a terceira interessada e credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, representada pelos advogados Bárbara Felipe Pimpão, OAB/GO nº 29.956, Rafael Peçanha Fonseca da Costa, OAB/GO nº 71.338, Thiago Bazilio Rosa D Oliveira, OAB/GO nº 19.712. **Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando do procedimento seu endereço atual ou, ainda, não sendo encontrado 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.

Goiânia, 10/11/2026.

Vanessa Crhistina Garcia Lemos
Juíza de Direito



Camilla Correia Vecchi Aguiar
Leiloeira Pública – Juceg 057