



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

LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **RONNY ANDRE WACHTEL DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO VERDE**, 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 09/05/2025 às 10:00 até o dia 15/05/2025 às 10:00 horas;

Segundo leilão: com início dia 15/05/2025 aberto das 10:01hs até o dia 20/05/2025 às 10:00hs. Sendo estes os horários das regressivas do leilão, ou seja, o início do fim do leilão.

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

CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO/FORMAS DE PAGAMENTO:

À VISTA OU PARCELADO CONFORME DESPACHO: Nos termos do art. 895, do CPC, defiro a possibilidade de pagamento do bem arrematado em até trinta (30) prestações mensais e sucessivas, mediante hipoteca sobre o próprio bem, no caso de imóvel, e caução idônea, no caso de móvel, devendo a primeira parcela ser depositada no prazo máximo e improrrogável de três (3) dias 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. Permito ao arrematante o pagamento parcelado, com lance de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), e o saldo remanescente em até 30 (trinta) dias, acrescido de correção monetária pelo INPC, garantido por hipoteca do próprio bem, nos termos do §1º do artigo 895 do CPC.

LANCE INICIAL: 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, o mesmo será ofertado novamente nos demais leilões, na data acima indicada. 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 avaliação (art. 891, §único do CPC).

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

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: 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.

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. 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.

DA COMISSÃO: A comissão da leiloeira fixada em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

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 remissão após a realização da alienação.

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.

PROPOSTAS: Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, até a primeira etapa, proposta de aquisição em prestações por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil, e até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. Havendo interesse na apresentação de propostas em valor e/ou condições diversas dos previstos

neste edital, as mesmas deverão ser apresentadas, por escrito, para o leiloeiro (no e-mail: contato@vecchileiloes.com.br), devendo constar na mesma, ao menos: o nome e qualificação do proponente (e cônjuge, se houver); bem/lote objeto da proposta; o valor da proposta; as condições de pagamento do valor proposto. Sobre o valor da proposta será devida taxa de comissão de leilão de 5,00%, caso a mesma seja homologada. **O recebimento de proposta pelo leiloeiro não suspenderá os leilões. As propostas recebidas serão apresentadas nos autos, pelo leiloeiro, para análise do r. juízo competente, somente caso não haja lances ofertados na plataforma do leilão.** Na hipótese de homologação da proposta, o leiloeiro, uma vez intimado, emitirá o auto de arrematação e recolherá o preço. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão de leilão de 5,00% sobre o valor da proposta, tudo isso sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei e/ou no presente edital.

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, com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão ou com base no valor do lance inicial (quando não comparecerem interessados na arrematação do bem), até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pelo r. juízo competente, sob pena de preclusão, devendo, para tanto, recolher o preço e a taxa de comissão do leiloeiro. **OS LANCES À VISTA SEMPRE PREVALECERÃO CONFORME ESTABELECIDO POR LEI.** Desta forma, caso haja lances à vista, a plataforma trava e daqueles valores acima, serão recebidos somente lances à vista.

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. 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.

DÍVIDAS E ÔNUS: 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, e os débitos de condomínio, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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.

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. Ao se cadastrar e participar do leilão, o interessado adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital. 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. 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contato leiloeira Telefone: 62-982146560/ 62-981206740/ 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.

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Proc. 0347877-62.2010.8.09.0137- **Requerente:** MARIA DA SILVA BARROS; **Requerido:** ROMULO JOSE MACEDO E VERA LUCIA OLIVEIRA GUERRA.

BEM EM LEILÃO:

DESCRIÇÃO CONFORME CRI, sendo que será feito o leilão de 3 glebas dentro da área maior de MATRÍCULA Nº 2.119. IMÓVEL: Um Imóvel situado na Zona Rural do município de Ivolândia-GO, denominado “Fazenda Estreito”, com a área de 269,165hac, equivalentes à 55 alqueires e 49 litros 10,99 m², composta por uma gleba, que delimitam-se nos seguintes limites e confrontações: AREA 1 (Parte Integrante das Matrículas nºs 285 e 274) – 269,1656 hac - “Inicia-se no marco M-3 no canto da estrada vicinal, daí segue na confrontação de ALFREDO GUERRA, no azimute de 44°05’07” e distância de 620,34 metros até o marco M-4; daí segue com a mesma confrontação no azimute de 40°50’12” e distância de 159,22 metros até o marco M-5 cravado a margem de uma vertente; daí segue confrontando inicialmente com o mesmo e posteriormente com RÔMULO JOSÉ MACEDO no azimute de 44°05’25” e distância de 729,28 metros até o marco M-6; daí segue confrontando com o último no azimute de 43°15’22” e distância de 1.055,78 metros até o marco M-7, cravado a margem esquerda do Córrego Fazendinha; daí segue por divisa não materializada (sem cerca) no azimute de 43°52’91” e distância de 723,48 metros até o marco M-8; daí segue passando a confrontar com JUAREZ ROSA DO AMARAL no azimute 163°17’45” e distância 587,82 metros até o marco M-9; daí segue pela mesma confrontação com os azimutes de 232°38’51” e distância de 559,74 metros até o marco M-10; 178°00’14” e distância de 409,12 metros até o marco M-11; daí segue ainda pela mesma confrontação pelo APARATO DA SERRA, percorrendo uma distância de 332,93 metros até o marco M-11A; daí segue passando a confrontar com a GLEBA 2B no azimute certo de 226°44’27” e distância de 1.123,10 metros até o marco M-16, cravado a margem direita do Córrego Encostinho; daí segue passando a confrontar com LUIZA ALVES CRUVINEL no azimute de 211°31’01” distância de 886,17 metros até o marco M-17, cravado a margem da estrada vicinal; daí segue pelo corredor da estrada acima citada, na confrontação da GLEBA-2A com os seguintes azimutes e distâncias: 268°07’03” - 212,97m até o marco M-3I; 274°33’45” - 290,50m até o marco; M-3H; 280°36’27” - 12,78 m até o marco M-3G; 289°49’35” - 78,56m até o marco M-3F; 296°28’32” - 130,39 m até o marco M-3E; 305°04’12” - 39,68m até o marco M-3D; 318°05’13” - 88,62 m até o marco M-3C; 312°19’31” - 97,87m, até o marco M-3B; 332°43’29” – 112,65m, até o marco M-3A; 326°08’49” – 319,84m, até o marco M-3, ponto onde teve início esta descrição”.

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO DE ÁREA MAIOR, SOMENTE VAI PARA LEILÃO 3 GLEBAS DESSA ÁREA: Localização Geográfica do Imóvel -O imóvel localiza-se na altura do km 352 da Rodovia GO- 174, sentido Amorinópolis - Montividiu, adicionados de 9km à direita em estrada vicinal de terra e com distância total de 39,3km de Amorinópolis. Trata-se de uma região com grande diversidade de atividades rurais rentáveis, com destaque para o cultivo agrícola de grãos, mas predomínio das atividades pecuárias de corte a campo ou extensiva, a tradicional. O Sr. Rômulo, além da atividade de pecuária bovina de corte, cria um pequeno rebanho de ovelhas e porcos em uma pocilga degradada, mas cujo projeto de edificação destino à atividade uma estrutura adequada. Por se localizar próximo de uma rodovia estadual interligada a uma malha viária nacional, pela proximidade da cidade de Amorinópolis (GO). O imóvel é objeto de servidão de uma linha de distribuição de energia elétrica de baixa tensão. A atividade principal desenvolvida no imóvel avaliando é a da pecuária de corte a campo ou extensiva. Nas áreas com pastagens, grandes trechos têm sua topografia plenamente mecanizável e totalmente habilitadas para a agricultura de grãos. Aspecto que valoriza sobremaneira o imóvel avaliando. No geral, a propriedade tem boas características para a manutenção da atividade de pecuária de corte e campo, extensiva, mesmo com uma pastagem degradada, mas passível da manutenção de um pequeno rebanho bovino. Conclusivamente, a propriedade carece de mais cuidados no manejo das pastagens, o que significa despesas, mas também, o incremento nas receitas. Essa condição de seu perfil estrutural reflete diretamente no valor do imóvel avaliando no mercado imobiliário local. Nas áreas com pastagens a topografia, em grande parte da área com pastagens, apresenta possibilidades de se cultivar grãos, com poucas ações corretivas. Há algumas manifestações de erosão, onde prováveis atividades de manejo de solo serão impossíveis, tais como a descompactação do solo, a aplicação de calcárea, aplicação de gesso agrícola e de fertilizantes, além de tratos culturais de combate a pragas oriundas de insetos e de plantas daninhas com defensivos químicos pulverizados. No aspecto da destinação

e uso do solo, erosões impedem a utilização dessas áreas na geração de renda além do assoreamento do Córrego Encostinho pelo acúmulo de terra levada pelas enxurradas, a ponto de poder secar essa fonte de água. Providências urgentes devem ser adotadas a respeito. São detalhes que depreciam o imóvel. Por outro lado, esses locais com erosão não impedem que o rebanho se movimente pela propriedade. A propriedade é servida de uma topografia diversificada, variando de 644m a 549m de altitude com variações de nível bruscas em alguns locais e passíveis de classificação como "APP-Área de Preservação Permanente", dificultando operações mecanizadas de manejo de solo e de cultivos passíveis de exploração. Registra informações sobre a disponibilidade de reserva de água para uso nas atividades diárias da propriedade. É possível perceber o leito natural de água do Córrego Encostinho com água de excelente qualidade, constatação visual deste perito avaliador. O Córrego Encostinho tem uma característica muito positiva sob a ótica da valoração do imóvel avaliando, sua localização. Situa-se na altura da metade da área da propriedade, no sentido transversal, o que permite servir de fonte de consumo de água para o rebanho em sistema de "cria" existente na propriedade. Em conjunto com outras reservas de água, a presença de um leito natural de água dispensa o investimento em ter que espalhar bebedouros pela propriedade. Ponto positivo na valoração do imóvel avaliando. Contexto Sanitário - Registros de ocorrências de doenças e pragas- Gestão - Não foram detectados fatos ou eventos sanitários que mereçam destaque ou registros neste PTAM. Não percebemos a presença da cigarrinha das pastagens. Plantas daninhas certamente devem ter, mas deve ser uma preocupação para o serviço de assistência técnica que serve ao Sr. Rômulo; Não há a presença de lixões urbanos ou de áreas de descarte de materiais e embalagens químicas ou industriais nas proximidades do imóvel avaliando; Eventos climáticos recorrentes - Chuvas, ventos, raios, geadas, granizo, neblinas, veranicos, marés - A região onde se localiza o imóvel tem clima ameno, ocorrência de chuvas em sintonia com a microrregião sudoeste do Estado de Goiás.

ÔNUS: AV-02: RESERVA LEGAL. oportunidade em que reservou a área de 123.25.80.62 hectares, divididas em duas Reservas, não inferior a 20% da área total da propriedade. AV-03: HIPOTECA DE 1º GRAU. CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A. AV-04: HIPOTECA/RÉ-RATIFICAÇÃO. CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A. AV-05 - Ação de Execução. protocolo n. 2010034478772. CREDOR: Maria Silva Barros. AV-06: PENHORA. Processo nº 347877-62.2010.8.09.0137, como exequente: MARIA DA SILVA BARROS.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO NO DIA 11/04/2025, SENDO ESTE O VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 1.485.905,90 (Um milhão, quatrocentos e oitenta e cinco mil, novecentos e cinco reais e noventa centavos) sendo este o valor do primeiro leilão. Valor do bem em segundo leilão: R\$ 891.543,54 (Oitocentos e noventa e um mil, quinhentos e quarenta e três reais e cinquenta e quatro centavos).

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o(s) **REQUERIDO(S):** Romulo Jose Macedo e Vera Lucia Oliveira Guerra, POR SEU(S) ADVOGADO(S): ADALBERTO PEREIRA DA COSTA, OAB/GO sob nº 20.972.

RIO VERDE, 11/04/2025

**CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR
JUCEG 057
LEILOEIRA PÚBLICA**