



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE CALDAS NOVAS

LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **ANDRÉ IGO MOTA DE CARVALHO DO 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL**, 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 discriminado:

DATA DO LEILÃO: Primeiro leilão, com abertura para lances no dia 11/06/2025 às 10:00hs até o dia 17/06/2025 às 10:00 horas (Sendo esse o horário da regressiva) segundo leilão com início dia 17/06/2025 as 10:01hs até o dia 17/06/2025 às 12:00 horas. Sendo este o horário da regressiva do segundo leilão, ou seja, o início do fim do leilão; LEILÃO SOMENTE ELETRÔNICO.

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

CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO/FORMAS DE PAGAMENTO: À VISTA OU PARCELADO CONFORME DESPACHO: Nos termos do art. 892 e 895 do CPC/15, em caso de interesse de aquisição do bem penhorado em prestações, o pedido deverá ser apresentado por escrito, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor inferior e não vil, mediante o pagamento imediato da integralidade da comissão do leiloeiro, diretamente a este, devendo a primeira parcela corresponder a, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, a qual será depositada em juízo em prazo estipulado pelo leiloeiro, e o restante em até 30 (trinta) vezes, indexadas ao IPCA, a vencerem no mesmo dia dos meses subsequentes, garantidos por hipoteca do próprio bem (a ser registrada no CRI pelo arrematante - art. 895, CPC). O atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (CPC, art. 895, §4º), e a carta de arrematação somente será expedida após a quitação total das parcelas. Em qualquer caso, fica desde logo autorizada a expedição da carta de arrematação, em como da ordem de imissão de posse, tão logo seja comprovado o pagamento do lance, da comissão do leiloeiro e do imposto de transmissão. Competirá ao exequente requerer as diligências pertinentes à higidez do procedimento expropriatório, nos termos dos arts. 799 e 889 do CPC, a fim de se evitar nulidades, prejuízos a terceiros e sua responsabilização civil.

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 **85%** 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, deverá ser considerado a data de arrematação, 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: em quaisquer das hipóteses acima o arrematante deverá pagar à Leiloeira, a título de comissão 5% sobre o valor da venda judicial (valor da arrematação ou da adjudicação), a ser paga pelo arrematante, ainda que

o seja o exequente. Em caso de adjudicação ou de remição, não haverá comissão. Em caso de acordo, a comissão será de 2% sobre o valor da transação, a ser paga pelo executado, salvo se houver disposição diversa pelos 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 remição após a realização da alienação.

ARREMATACÃO 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: as propostas serão feitas exclusivamente on-line pelo site www.vecchileiloes.com.br com cadastro prévio dos eventuais interessados com 72 h de antecedência. 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 ARREMATACÃO: 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. **POR SE TRATAR DE LEILÃO JUDICIAL, FAZ-SE NECESSÁRIO O ACOMPANHAMENTO DE ADVOGADO PARA OS PROCEDIMENTOS APÓS O LEILÃO.**

DÍVIDAS E ÔNUS: A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues, ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas propter rem. Em relação a eventuais créditos tributários, será aplicada a norma prevista no art. 130, §único do CTN, cabendo ao credor habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. **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 irretroatáveis, 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).

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, 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.

BEM(NS) EM LEILÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - 5070828-05.2018.8.09.0025. Requerente: Maria Aparecida De Almeida. Requerido: Rmex Construtora E Incorporadora Ltda.

Bem Matrícula nº 109.151. DESCRIÇÃO CONFORME CRI: IMÓVEL: APARTAMENTO nº 406-A, situado no terceiro pavimento, do EDIFÍCIO CAIS, "BLOCO A", do condomínio denominado "ENCONTRO DAS ÁGUAS THERMAS RESORT", contendo: sala, copa, 01 suíte com banheiro privativo e sacada; com a área total construída de 43,656m², sendo 30,69m² de área privativa e 12,966m² de área uso comum, o que equivale a fração ideal de 40,754m² ou 0,00235% da área do terreno constituído da Área 02, situada na Avenida Caminho do Lago, nº 698, no "JARDIM METODISTA", nesta cidade de Caldas Novas-Go, com a área de 17.365,60m².

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: AVALIO o presente imóvel pela importância de R\$ 120.000,00 (CENTO E VINTE MIL REAIS).

ÔNUS:

AV.01 – MULTIPROPRIEDADE. Composto de 18 frações/cotas, identificadas por: 406-A/1, 406-A/2, 406-A/3, 406-A/4, 406-A/5, 406-A/6, 406-A/7, 406-A/8, 406-A/9, 406-A/10, 406-A/11, 406-A/12, 406-A/13, 406-A/14, 406-A/15, 406-A/16, 406-A/17 e 406-A/18, correspondendo as frações/cotas de n's 1 a 17, o percentual de 5,769% da unidade autônoma, com 03 módulos de tempo e uso cada uma; e a fração/cota de nº 18, o percentual de 1,927%,

com 01 módulo de tempo e uso, e com o saldo eventual de dias, subtraídos os módulos de espaços turnário a serem alienados, ficando assim absorvida a flexibilidade do calendário que encontra-se inserido na Alteração da Minuta da Convenção de Condomínio, conforme consta da Av10-61.376, Av15-61.376, Av19-61.376 e Av21-61.376, desta Serventia.

AV.02 - REGIME DE AFETAÇÃO. A incorporação do condomínio ENCONTRO DAS ÁGUAS THERMAS RESORT, foi submetida ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 10.931, de 02/08/2004, conforme consta da Av11-61.376, desta Serventia.

AV.03 – HIPOTECA DE 1º GRAU. Todas as cotas pela Credora: FORTE SECURITIZADORA S/A.

AV.04 – CONSTRUÇÃO. Construção da unidade autônoma denominada APARTAMENTO nº 406-A, do EDIFÍCIO CAIS, do "ENCONTRO DAS ÁGUAS THERMAS RESORT".

AV.08 – INDISPONIBILIDADE DE BENS. PROCESSO Nº 52473743120188090051.

AV.09 – INDISPONIBILIDADE DE BENS. PROCESSO Nº 55945576920198090024.

AV.10 – INDISPONIBILIDADE DE BENS. PROCESSO Nº 55944831520198090024.

Os seguintes protocolos estão em andamento para o imóvel:

Protocolo nº 260.923, de 28/11/2022, título: INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Protocolo nº 263.271, de 02/02/2023, título: INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Protocolo nº 265.649, de 04/04/2023, título: INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Protocolo nº 269.017, de 23/06/2023, título: INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Protocolo nº 269.540, de 06/07/2023, título: INSTRUMENTO PARTICULAR.

Protocolo nº 274.754, de 27/10/2023, título: INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Protocolo nº 278.131, de 17/01/2024, título: INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Protocolo nº 279.324, de 09/02/2024, título: INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Protocolo nº 281.650, de 28/03/2024, título: INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Protocolo nº 282.802, de 22/04/2024, título: INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Protocolo nº 286.755, de 05/07/2024, título: OFICIO.

Protocolo nº 286.858, de 08/07/2024, título: Instrumento Particular com Força de Escritura Pública.

Protocolo nº 286.858, de 08/07/2024, título: Instrumento Particular com Força de Escritura Pública.

Protocolo nº 288.104, de 29/07/2024, título: CANCELAMENTO DE INSDISPONIBILIDADE DE BENS.

Protocolo nº 291.508, de 30/09/2024, título: INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Protocolo nº 297.603, de 29/01/2025, título: INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Primeiro Leilão: VALOR DE R\$ 120.000,00 (CENTO E VINTE MIL REAIS). Valor do bem em segundo leilão: R\$ 102.000,00 (CENTO E DOIS MIL REAIS).

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimado(s) o(s) **EXECUTADO(S): Rmex Construtora E Incorporadora Ltda, POR SEU(S) ADVOGADO(A)S: MAYRA FERNANDA IANETA PALÓPOLI ALBRECHT, inscrita na OAB/SP sob o nº 217.515, OTÁVIO ALFIERI ALBRECHT, inscrito na OAB/SP sob o nº 302.872; LETICIA ARAUJO DOS SANTOS, inscrita na OAB/GO sob o nº 39.047 e MARCELLA PEREIRA DOMINGUES, inscrita sob o nº 55.971. E O CREDOR HIPOTECARIO: FORTE SECURITIZADORA S/A.**

CALDAS NOVAS, 13/05/2025.

ANDRÉ IGO MOTA DE CARVALHO
Juiz de direito

CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR
Leiloeira Pública