



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE GOIÂNIA

LEILÃO ELETRÔNICO

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**, 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 discriminado:

DATA DO LEILÃO:

Primeiro leilão: aberto no dia 08/08/2025 às 10:00hs até o dia 15/08/2025 às 10:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo leilão: aberto no dia 15/08/2025 às 10:01hs com encerramento no dia 20/08/2025 às 10:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término); caso não haja lances nos referidos leilões, o bem ficará em venda direta na plataforma por 60 dias.

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, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante ou pelo exequente, sendo que este último deverá cumprir as determinações do § 1º, do art. 892, CPC. Havendo proposta de pagamento parcelado, o interessado deverá ser informado a fazê-lo por escrito, nos termos do art. 895, CPC, ficando o leiloeiro dispensado de submetê-la à apreciação do Juízo se também houver proposta de pagamento à vista, pois esta prevalecerá (§7º, art. 895, CPC), em quaisquer das situações acima, a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente. Caso o Arrematante esteja interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar a sua proposta por escrito, com oferta de ao menos vinte e cinco por cento (25%) à vista, garantido por caução idônea quando se tratar de móveis e por hipoteca sobre o próprio bem, quando se tratar de imóveis.

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 **50%** 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: em quaisquer das hipóteses acima o arrematante deverá pagar à Leiloeira, a título de comissão, fixada em 5% 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.

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.

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: 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 email 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.

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 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 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.

VENDA DIRETA: Sendo não exitoso o leilão, fica autorizado à leiloeira a realizar a venda direta do(s) bem(ns) penhorado(s), no prazo de 60 (sessenta) dias após a segunda data designada para a realização dos leilões. As propostas deverão ser apresentadas somente no "site" da leiloeira, que fará constar essa possibilidade de expropriação do(s) bem(ns) no edital para realização do leilão. Após o prazo fixado, serão analisados pelo Juiz as propostas e será declarada vencedora e aceita, a que melhor atenda os interesses da execução, considerando o valor ofertado e as condições de pagamento. leiloeira Telefone: 62-982146560/ 62-981206740/ 62-99719922, E-mail: contato@vecchileiloes.com.br | vecchileiloes@gmail.com.

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.

BEM(NS) EM LEILÃO: Execução de Título Extrajudicial - 0025365-48.1998.8.09.0051. Requerente: Distressed Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisequimentos de Responsabilidade Ltda. **Requerido(s):** Espolio De Terezinha Andrade Rincon e Espolio De Jaime Rincon.

Matrícula nº 2.628. Cinco glebas formando uma só gleba de terras de cultura, cerrado e campo, com a área total de 1.751,8223 hectares, correspondentes a 361 alqueires, 74 litros e 453m² da medida goiana, denominada de "Fazenda São Benedito/Santa Ursula", dentro dos seguintes limites e confrontações: Começam no marco M1, cravado na confrontação de Euripedes de tal e outros e Paulo Ribeiro; daí, segue confrontando com o último nos seguintes azimutes e distâncias: 112°30'20" - 3.202,93 metros; 137°13'05" - 428,22 metros; 98°45'43" - 1.908,42 metros; 193°30'23" - 209,80 metros; 161°33'54" - 15,81 metros, 199°31'48" - 1.058,92 metros; 261°12'53" - 111,31 metros, passando pelos marcos M02, M03, M04, M05, M06, M07, indo até o marco M08; daí, segue confrontando com Paulo Ribeiro e Adélio Mota no azimute de 317°50'41" e distância de 455,94 metros até o marco M09; daí, segue confrontando com Adélio Mota nos seguintes azimutes e distâncias: 277°55'25" - 3.569,07 metros; 180°56'03" - 3.426,28 metros, passando pelo marco M10, indo até o marco M11; daí, segue confrontando com Gessi de tal, nos seguintes azimutes e distâncias: 264°32'40" - 2.021,30 metros; 353°53'04" - 1.239,05 metros, 299°07'03" - 883,68 metros; 317°55'00" - 2.612,61 metros, passando pelos marcos M12, M13 M14, indo até o marco M15; daí, segue confrontando com Francisco Carlos de Paula Dias nos seguintes azimutes e distâncias: 18°58'13" - 169,19 metros; 335°58'40" - 292,32 metros; 06°20'25" - 235,44 metros passando pelos marcos M16, M17, indo até o marco M18; daí, segue confrontando com Euripedes de tal, e outros nos seguintes azimutes e distâncias: 97°42'58" - 3.679,31 metros; 08°56'25" - 2.110,64 metros, passando pelo marco M19, indo até o marco M01, ponto de partida, tudo de conformidade com o memorial descritivo assinado por João Borges da Silva, engenheiro agrônomo Cadastrada no INCRA sob os n°s 926.167.100.048-0; 926.167.100.986-0; 901.300.102.180-7; 901.300.102.385-0; e 901.300.102.067-3 e na Receita Federal sob os n°s 63459507; 63459477; 63459639; 63459558; e 63459574.

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: O imóvel objeto do presente trabalho avaliatório corresponde à Fazenda São Benedito/Santa Ursula, matrícula nº 2.628, com área total de 1.763,86 ha, localiza-se na zona rural, município de Nova Crixás/GO (conforme a certidão de inteiro teor), coordenadas do imóvel, latitude 13°43'15.55"S e longitude 50°43'30.65"O. Durante a visita realizada na matrícula 2.628 seguindo as coordenadas do arquivo kml disponibilizado pelo solicitante, indentificou-se que o mesmo se trata de uma área extensa de pastagem e exploração pecuária, com o imóvel localizado no município de Nova Crixás/GO, a 20 km de distância da cidade de Bandeirantes/GO. Durante a diligência as porteiras da propriedade estavam fechadas e trancadas com cadeados. Dessa forma, forma-se a opinião de valor considerando as áreas vistas a distância e com base das imagens via satélite obtidas do imóvel. Propriedade: Fazenda São Benedito/Santa Ursula. A área titulada é de 1.763,86 ha. A região onde está localizada a propriedade matrícula, é uma região com predominância de médias e grandes propriedades rurais, dedicando-se exclusivamente à exploração da pecuária com média tecnologia em regime de sequeiro. A localização do imóvel como um todo é considerada BOA, com acesso facilitado ao município de Bandeirantes e Nova Crixás/GO, por meio de estrada pavimentada (transitável durante todo o ano). Possui sede administrativa no local. Conta com rede de energia elétrica, mas possui sinal de celular e internet. A propriedade matriculada sob o número 2.628 é composta por pastagens utilizadas para o pastejo extensivo do gado solto. O imóvel possui diversas cercas de arame, pequenas barragens, sede administrativa com residências de funcionários, curral, entre outros. A composição vegetal se divide entre cultivo de capim e vegetação nativa. Além disso, a propriedade é margeada parcialmente pela rodovia Estadual GO-239 que liga o município de Nova Crixás à Bandeirantes, ambos no Estado de Goiás. Dessa forma e considerando-se todo o estudo teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado: R\$ 21.823,94 por hectare ou R\$ 105.627,86 por alqueire goiano. Sendo o total de: R\$ 38.494.373,00 (trinta e oito milhões e quatrocentos e noventa e quatro mil e trezentos e setenta e três reais).

ÔNUS:

AV.02 – RESERVA. Reservado a Agência Goiana de Meio Ambiente e Recursos Naturais, a área de 350,3645 hectares, não inferior a 20% exigidos por Lei.

R.04 - TRANSMITENTE: MARCOS VIEIRA / ADQUIRENTE: DINAMERICO JOAQUIM RODRIGUES DE FREITAS

AV.12 - FICA A ÁREA ACIMA MATRICULADA GEORREFERENCIADA, QUE PASSA A SER DE 1.763,8688 HECTARES.

AV.13. CONFORME MANDADO DE INTIMAÇÃO ORIUNDO DO PROCESSO Nº 208298-40.2014.8.09.0176, DA COMARCA DE NOVA CRIXÁS-GO. AUTOS DE ORIGEM Nº 0000325-51.2002.8.18.0026, FICA RESTABELECIDO, POR DECISÃO LIMINAR ANTECIPATÓRIA, AS HIPOTECAS CONSTANTES DOS AV-03-0003; AV-06-0004; AV-03-0447; AV-03-0448; AV-03-0449, ORIGINADAS DA ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDAS COM GARANTIAS HIPOTECÁRIAS, PIGNORATÍCIAS E FIDEJUSSÓRIAS CELEBRADAS ENTRE BANCO DO BRASIL S/A E LUIZ EUGÊNIO RINCON.

AV.14 - OBITO: ILCA VICENTINA GUIMARÃES DE FREITAS.

R.15 – INVENTÁRIO. ADQUIRENTE: DINAMÉRICO JOAQUIM RODRIGUES DE FREITAS.

AV.16 - CONSTRUÇÕES/ INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS.

R.17 - INCORPORAÇÃO DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL. Foi incorporado ao patrimônio da sociedade empresária limitada AGROPECUÁRIA SUCESSO LTDA, o imóvel objeto da presente matrícula.

AV.18 - AVERBAÇÃO DE CONTRATO DE COMODATO. COMODANTE: AGROPECUÁRIA SUCESSO LTDA.

COMODATÁRIA: TERRA INVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

AV.19 - AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE PENHOR. EMITENTE: TERRA INVEST EMPREENDIMENTOS LTDA.

AV-20 – CARTA DE ANUÊNCIA. Celebrado entre as partes com validade até 01/08/2042.

AV-21 – PENHOR. Emitente: TERRA INVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

AV-22 – PENHOR. Emitente: TERRA INVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

AV-23 – PENHOR. Emitente: MARCIUS SALUM JOÃO.

RECURSO E APENSO: 5422731-37.2025.8.09.0000; 5033157-20.2025.8.09.0051; 5821547-90.2023.8.09.0051

VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 38.494.373,00 (trinta e oito milhões e quatrocentos e noventa e quatro mil e trezentos e setenta e tres reais) SENDO ESTE O VALOR INICIAL DO PRIMEIRO LEILÃO. Valor inicial do bem em segundo leilão: R\$ 19.247.186,50 (dezenove milhões, duzentos e quarenta e sete mil, cento e oitenta e seis reais e cinquenta centavos).

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimada a **EXECUTADO(S): ESPOLIO DE TEREZINHA ANDRADE RINCON e ESPOLIO DE JAIME RINCON, POR SEU REPRESENTANTE: JAYME EDUARDO RINCON, POR SEU(S) ADVOGADO(A): NEILTON CRUVINEL FILHO sob nº OAB/GO 10.046. HERDEIROS: LIZETE RINCON, LILIANE RINCON CUNHA FREITAS, E LUIZ EUGÊNIO RINCON, REPRESENTADO POR SEU(S) ADVOGADO(A): NEILTON CRUVINEL FILHO sob nº OAB/GO 10.046. TERCEIROS INTERESSADOS: AGROPECUÁRIA SUCESSO LTDA, SUSANA GUIMARÃES DE FREITAS, FÁBIO GUIMARÃES DE FREITAS, SARITA GUIMARAES DE FREITAS MOTA, TERRA INVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, E ESPÓLIO DE DINAMÉRICO JOAQUIM RODRIGUES DE FREITAS.**

GOIÂNIA, 20/06/2025.

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