



Poder Judiciário do Estado de Goiás
5ª Vara Cível e de Arbitragem da Comarca de Goiânia

EDITAL
Leilão Judicial Eletrônico – Imóvel

Processo nº 5595300-95.2019.8.09.0051

I – 1º LEILÃO: Dia 18 de agosto de 2025: Início: 09 horas. Final: 17 horas.

II – 2º LEILÃO: Dia 25 de agosto de 2025: Início: 09 horas. Final: 17 horas.

III – Em ambos leilões, havendo lance dentro dos 3 (três) minutos que antecedem ao termo final, esse termo será prorrogado por 3 (três) minutos, de modo que o leilão será encerrado às 17h03min.

IV - Descrição do imóvel: 70 (setenta) alqueires dentro de uma área maior. Mat. 5.081 – Descrição conforme CRI: Uma gleba de terras integrante do lote n.º 41, do loteamento Crixás Assú e Rio do Peixe, com o seguinte perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-01, de coordenadas N=8.474.845,12m e E=516.016,02m; deste, segue confrontando com o lote 43 de Raul Machado e Lote 44 Fazenda Mumbuca de Paulo Ribeiro, com o seguinte azimute e distância: 96°53'48" e 12.804,59m até o vértice P-02, de coordenadas N=8.473.307,57m e E=528.727,97m; 97°05'58" e 212,80m; daí, segue confrontando com o Lote 40 e Ilésio Inácio Ferreira, com o seguinte azimutes e distância: 188°11'46" e 2.610,29m, indo até o vértice P-03, de coordenadas N=8.470.380,45m e E=528.304,42m; deste, segue confrontando com parte do Lote 41 com os seguintes azimutes e distâncias: 273°28'50" e 1.547,10m até o vértice P-04, de coordenadas N=8.470.475,03m e E=526.760,62m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 258°00'02" e 185,56m até o vértice P-05, de coordenadas N=8.470.436,46m e E=526.579,11m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 262°09'34" e 225,20m até o vértice P-06, de coordenadas N=8.470.405,76m e E=526.355,78m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 254°27'25" e 306,52m até o vértice P-07, de coordenadas N=8.470.323,62m e E=526.060,47m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 340°06'09" e 125,26m até o vértice P-08, de coordenadas N=8.470.441,40m e E=526.017,84m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 266°29'23" e 303,47m até o vértice P-09, de coordenadas N=8.470.422,82m e E=525.714,94m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 243°27'58" e 317,89m até o vértice P-10, de coordenadas N=8.470.280,81m e E=525.430,53m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 255°55'54" e 203,80m até o vértice P-11, de coordenadas N=8.470.231,27m e E=525.232,84m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 276°09'39" e 408,78m até o vértice P-12, de coordenadas N=8.470.275,14 e E=524.826,43m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 270°55'13" e 423,58m até o vértice P-13, de coordenadas N=8.470.281,94 e E=524.402,90m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 234°52'16" e 111,96m até o vértice P-14, de coordenadas N=8.470.217,52m e E=524.311,34m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 198°41'56" e 216,91m até o vértice P-15, de coordenadas N=8.470.012,05m e E=524.241,80m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 242°40'58" e 322,57m até o vértice P-16, de coordenadas N=8.469.864,02m e E=523.955,20m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 249°01'02" e 241,91m até o vértice P-17, de coordenadas N=8.469,777,40m e E=523.729,33m; deste, segue com os seguintes azimutes e





Poder Judiciário do Estado de Goiás

5ª Vara Cível e de Arbitragem da Comarca de Goiânia

distâncias: 271°50'23" e 157,97m até o vértice P-18, de coordenadas N=8.469.782,47m e E=523.571,45m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 289°41'45" e 823,45m até o vértice P-19, de coordenadas N=8.470.059,99m e E=522.796,17m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 343°22'33" e 103,80m até o vértice P-20, de coordenadas N=8.470.159,46m e E=522.766,48m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 291°43'44" e 589,40m até o vértice P-21, de coordenadas N=8.470.376,83 e E=522.211,64; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 263°38'08" e 1.186,04m até o vértice P-22, de coordenadas N=8.470.245,42m e E=521.032,84m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 263°31'32" e 2.118,32m até o vértice P-23, de coordenadas N=8.470.004,20m e E=518.928,04m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 246°21'15" e 2.314,20m até o vértice P-24, localizado as margens do Rio Araguaia, de coordenadas N=8.469.076,02m e E=516.808,13m; deste, segue pelo Rio Araguaia em sentido jusante com a seguinte distância: 6.190,41m até encontrar o vértice P-01, ponto inicial da descrição deste perímetro, resultando em uma área total de 1.052,52 alqueires. **ATENÇÃO: Será formado condomínio. O adquirente figurará como condômino.**

Descrição conforme avaliação: : 70 (setenta) alqueires da Fazenda Alto Araguaia (Não desmembrados). Uma gleba de terra integrante do lote nº 41, do loteamento Crixás Assus e Rio do Peixe. Registrado sob a matrícula de n. 5.081 Livro 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de nova Crixás-GO. Sendo uma gleba de terras de cultura, cerrado e campo, com a área total de 1.052,52 alqueires da medida goiana denominada de "Fazenda Alto Araguaia" situada no município de Nova Crixás-GO. Informo ainda que a propriedade possui as seguintes benfeitorias: 01 (uma) sede principal em bom estado de conservação, 05 (cinco) casas para o caseiro em bom estado de conservação, 01 (um) retiro, 02 (dois) currais com embarcadouro, diversas divisões de pasto, a fazenda é toda formada, com 04 represas em cada pasto, informações essas repassadas pelo senhor Felipe de Sousa Araújo. Diante do acima exposto avalio o imóvel do Registro Geral no 5.081 com 1.052,52 alqueires goiano, o qual avalio pela importância de R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais) o alqueire goiano, correspondendo a um valor total de R\$ 157.878.000,00 reais (cento e cinquenta e sete milhões e oitocentos e setenta e oito mil reais).

Ônus: CRI 5.081 - R-01:USUCAPIÃO. 145652-33.2010.8.09.0176, promovida inicialmente por Vitor Coelho de Souza Filho, João Batista do Espírito Santo e Maria Luíza de Jesus do Espírito Santo. R-02: INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. AV-03: PREMONITÓRIA / ADMISSIBILIDADE DE EXECUÇÃO. protocolo n.º 5595300.95.2019.8.09.0051, movida por Manoel Primo Alves. AV-04: QUADRO SOCIETÁRIO. Incorporadora São Félix Ltda, Nickolas Júnior de Souza Araújo e Felipe de Souza Araújo. R-05: PENHORA. Processo n.º 5595300-95.2019.8.09.0051, proposta por Manoel Primo Alves. AV-06: EXISTÊNCIA DE AÇÃO/ PUBLICIDADE. Processo n.º 5440757-66.2021.8.09.0051, proposta por Manoel Primo Alves. AV-07: EXISTÊNCIA DE AÇÃO / PUBLICIDADE. Processo n.º 5637585.19.2019.8.09.0176, proposta por Raul Machado de Mendonça. Av.08 - Bloqueio Judicial de Matrícula - Processo n.º 5683465-34.2019.8.09.0176. Av.09 - Cancelamento de bloqueio judicial de matrícula constante na Av.08. Av.10-Retificação de ofício presente na Av.09, que constou a ação como Ação de Execução, quando na verdade se trata de uma ação anulatória de querela nullitatis insanabilis. Cancelamento da Av.8. Av.11-Existência de ação/publicidade - conforme certidão narrativa da 20ª vara cível da comarca de Goiânia, processo n. 5157323-61.2024.8.09.0051 proposto por Douglas Pereira dos





Poder Judiciário do Estado de Goiás

5ª Vara Cível e de Arbitragem da Comarca de Goiânia

Santos, CPF 023.957.481-88. R.12 - PENHORA. Processo nº 5595300-95.2019.8.09.0051. Manoel Primo Alves.

Recursos/Apenso: nº 5884198-83.2024.8.09.0000 – AGRAVO DE INSTRUMENTO; Nº 6095027-83.2024.8.09.0051 – AGRAVO DE INSTRUMENTO/RECURSO ESPECIAL – FASE: DECISÃO: NÃO ADMITIDO; 5884198-83.2024.8.09.0000 – RECURSO ESPECIAL – FASE: CONCLUSO AGUARDANDO DECISÃO; Nº 5238078-38.2025.8.09.0051 - AGRAVO DE INSTRUMENTO; Nº 5226793-48.2025.8.09.0051 - INCIDENTE DE SUSPEIÇÃO CÍVEL – FASE: JULGAMENTO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO – NÃO ACOLHIMENTO EMBARGOS DE DECLARAÇÃO; 5238078-38.2025.8.09.0051-RECURSO ESPECIAL - INTIMAÇÃO EXPEDIDA - CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO PARA CONTRARRAZÕES

V – Das condições da venda: O imóvel ora colocado à alienação judicial foi avaliado por R\$ 10.500.000,00. No primeiro leilão, o lance mínimo admitido será o equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação. No segundo, que será realizado com intervalo de, no mínimo, 5 (cinco) dias, o preço mínimo será o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **Venda a prazo:** O interessado em adquirir o imóvel em prestações (a prazo) poderá apresentar, no primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; no segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação. Nesses casos, a proposta conterà oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com atualização pelo IGP-M mensal. Na aquisição a prazo, o imóvel alienado ficará hipotecado para garantia do pagamento do remanescente do preço. Sobrevindo mora ou inadimplemento do arrematante, o exequente poderá pedir a resolução da arrematação ou, ao seu juízo, executar o arrematante. Também, ao arrematante moroso incidirá multa de 10% sobre a soma das parcelas inadimplida com as parcelas vincendas. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, esse juízo decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, vencerá a formulada em primeiro lugar. O imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca legal para garantia do remanescente do preço (na venda a prazo). **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (a prazo).** O pagamento do preço, seja à vista ou a prazo, será realizado por meio de depósito em conta judicial vinculada a este juízo, na Caixa Econômica Federal, dentro de 5 dias após a arrematação. A comissão do leiloeiro lhe será paga diretamente pelo arrematante, também nesse prazo.

VI – Como oferecer lances: 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, ressalvada a competência do Juízo para decidir sobre eventuais impedimentos (art. 12 da Resolução 236 do CNJ). 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





Poder Judiciário do Estado de Goiás

5ª Vara Cível e de Arbitragem da Comarca de Goiânia

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. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e /ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito à aplicação de penalidades cabíveis.

VII – Da vistoria no imóvel: Os interessados poderão previamente vistoriar o imóvel; para tanto a visita do(s) bem(ns) mediante contato prévio com a leiloeira, sendo possível apenas na hipótese do(s) bem(ns) estar(em) sob a guarda ou posse da leiloeira. Não será permitida visita sem agendamento prévio. As visitas deverão ser previamente agendadas, mediante solicitação a ser encaminhada à leiloeira, por e-mail (contato@vecchileiloes.com.br ou vecchileiloes@gmail.com), contendo, obrigatoriamente, a informação do nome, telefone, RG e CPF/MF do(s) visitante(s).

VIII – Outras informações: a) a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito do preço, no caso de venda à vista, ou da primeira prestação, se venda a prazo, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução; b) no caso de venda a prazo, será anotada na carta ordem ao registrador de imóveis para que registre a hipoteca legal sobre o imóvel arrematado, que garantirá o pagamento do remanescente do preço; c) os interessados poderão requerer ao leiloeiro cópia integral digital do processo; d) o arrematante recebe a propriedade do imóvel livre e desembaraçada, de modo que os créditos pretéritos incidentes sobre o imóvel, inclusive os fiscais, se sub-rogam no seu preço.

IX – Do leiloeiro: O juiz que preside o processo designou a leiloeira pública Camilla Correia Vecchi Aguiar, Telefone: 62-982146560/ 62-981206740/ 62-99719922, Email: contato@vecchileiloes.com.br | vecchileiloes@gmail.com, O leilão eletrônico estará disponível através do site: www.vecchileiloes.com.br. Fixo a comissão da leiloeira em 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre o valor da arrematação, caso o bem seja arrematado por qualquer das partes deste feito, e em 5% (cinco por cento) do valor alcançado, caso a arrematação seja realizada por terceiro estranho à lide, conforme manifestação constante do evento 428. A referida comissão será de responsabilidade do arrematante e deverá ser paga diretamente à leiloeira, observando-se, para tanto, o disposto no art. 7º e respectivos parágrafos da Resolução n. 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. O leiloeiro é auxiliar do juízo, devendo cumprir fielmente seu encargo, inclusive os atos e diligências previstas no art. 884 do Código de Processo Civil, com atenção ao disposto na Resolução nº. 236 do Conselho Nacional de Justiça.





Poder Judiciário do Estado de Goiás
5ª Vara Cível e de Arbitragem da Comarca de Goiânia

X - 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, conforme art.903 §6º.

XI – Compliance: O juiz é o ouvidor natural do processo. Assim, as reclamações e sugestões lhes serão enviadas diretamente pelo e-mail: mag.jlsousa@tjgo.jus.br (a identificação do reclamante será mantida em sigilo, se assim o requerer). Quanto aos atos do juiz, a ouvidoria do Tribunal poderá ser acionada pelo e-mail: ouvidoria@tjgo.jus.br, fone 62 3216-2940, site www.tjgo.jus.br

Goiânia, 26/06/2025

J. Leal
de Sousa
Juiz de Direito

Camilla Correia Vecchi Aguiar
Leiloeira Pública
JUCEG 057

Valor: R\$ 6.201.936,75
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 2ª UPJ VARAS CÍVEIS E DE ARBITRAGEM: 5ª E 24ª
Usuário: J. LEAL DE SOUSA - Data: 27/06/2025 11:51:19

