



Estado de Goiás - Poder Judiciário
3ª UPJ - Fórum Cível
Av. Olinda, esq. c/ PL-03, Qd.G, Lt. 4, Park Lozandes, Goiânia-GO, CEP nº 74.884-120.
7º andar, salas 706 e 707.
Email: 3upj.civelgyn@tjgo.jus.br
Telefone: [\(62\)3018-6685](tel:6230186685) e 6686

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CHAMAMENTO DE PROPOSTAS

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **ABILIO WOLNEY AIRES NETO DA 9ª VARA CÍVEL**, 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: aberto no dia 02/10/2025 às 14:00hs até o dia 07/10/2025 às 14:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo Leilão: aberto no dia 07/10/2025 às 14:01hs com encerramento no dia 07/10/2025 às 16:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

LEILÃO SOMENTE ELETRÔNICO, LOCAL: <https://www.vecchileiloes.com.br/>.

CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO/FORMAS DE PAGAMENTO: À VISTA.

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

Valor: R\$ 8.606,31
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: Juliany Ferreira Gomes - Data: 28/08/2025 16:24:31



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 devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a cargo do arrematante, ou ainda, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, pelo(a) exequente ou executado(a) em caso de adjudicação, remissão ou suspensão da execução após a prática de atos pelo(a) leiloeiro(a) acima nomeado(a).

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, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.

ARREMATÇÃO 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 ARREMATÇÃO: 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 lance e assim sucessivamente.

DÍVIDAS, ÔNUS E CONSERVAÇÃO DO BEM: 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. 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. Todas as taxas condominiais vencidas e vincendas, por sua natureza de obrigação propter rem, serão de responsabilidade do arrematante, salvo aquelas que forem abatidas pelo produto 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 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.

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](tel:62-982146560)/ [62-981206740](tel:62-981206740)/ [62-99719922](tel: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.

Direitos Aquisitivos - Processo nº 5707720-43.2019.8.09.0051. Natureza: Execução de Título Extrajudicial. Requerente: Edifício Columbia. **Requerido:** Cintia Aparecida Maffini.

1) BEM MATRÍCULA Nº 92.217.

Descrição Conforme Cri:

IMÓVEL:-Um Apartamento sob nº 901, do "Edifício Columbia", contendo: sala de estar/jantar, cozinha, circulação, 02 quartos, banheiro social, área de serviço, banheiro de empregada, sacada e floreira, com direito a 01 Box de Garagem sob nº 51; com a área total de: 107,48m²., sendo 72,75m²., de área total privativa (60,25m², do Apartamento e 12,50m², do Box de Garagem), 34,73m²., de área comum e 90,30m²., de área equivalente, correspondendo-lhe a fração ideal de 19,06m²., ou 1,282% da área do lote nº 6/7, da Quadra 146, sito à Rua T-36, Setor Bueno, nesta Capital de Goiânia-Go, com: 1.486,00m².

Descrição Conforme Avaliação:

3. Vistoria e características do bem a ser avaliado: A vistoria foi realizada na data de 11 de abril de 2024, às 11:15h e foi acompanhada durante todo o período pela Sra. Idalina Campos da Silva, que reside no local na condição de locatária e autorizou a minha entrada no imóvel. Trata-se de um apartamento, conforme certidão de matrícula de imóvel, que possui uma sala de estar/jantar, uma cozinha com área de serviço, circulação, dois quartos sendo um suíte e um banheiro social. O apartamento também possui o box de garagem de nº 51, de aproximadamente 12,50 m². Trata-se de um apartamento antigo de padrão simples, que necessita de manutenção e reparos, mas encontra-se em uma região bem localizada, com acesso fácil ao transporte público, ao comércio em geral, hospitais, faculdades e escolas. No que tange ao estado de conservação é de se destacar que o imóvel



necessita de reparos na pintura e apresenta uma pequena infiltração no teto da sala.

4. Metodologia de Avaliação: Será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado para determinação do valor do imóvel, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Segundo tal método, a avaliação tomará como base a comparação direta com os preços existentes no mercado tendo como parâmetro bens semelhantes ao avaliado, denominados estes de paradigmas ou amostras.

4.1 Pesquisa de valores (amostras): O levantamento de dados a seguir tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliado esteja inserido, contemporâneas à data e referência do laudo de avaliação. As amostras colhidas foram levantadas em sites de venda de imóveis urbanos na data de 22/05/2024 e estão localizadas no mesmo setor, sendo todos os apartamentos de dois quartos e com uma vaga de garagem.

	AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3
A N U N C I A N T E N D E R E Ç O Á R E A U T I L V A L O R A N U N C I A D O	<p>https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-setor-bueno-goiania-go-rua-t-65-961381</p> <p>Rua T-65, St. Bueno</p> <p>65,00 m²</p> <p>R\$ 350.000,00</p>	<p>https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-setor-bueno-goiania-go-avenida-t-04-948185</p> <p>Av. T-4, St. Bueno</p> <p>55,00 m²</p> <p>R\$ 270.000,00</p>	<p>https://www.62imoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-venda-setor-bueno-goiania-go-rua-t-64-965612</p> <p>Rua T-64, St. Bueno</p> <p>76,00 m²</p> <p>R\$ 290.000,00</p>



V
A
L
O
R
D
O
M
2
P
O
R
Á
R
E
A
C
O
N
S
T
R
U
Í
D
A

R\$ 5.384,00

R\$ 4.909,00

R\$ 3.815,00

Valor: R\$ 8.606,31
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: Juliany Ferreira Gomes - Data: 28/08/2025 16:24:31

4.2 Do Tratamento de dados das amostras colhidas: Os valores de tais amostras por metro quadrado de área construída serão somados e divididos por 3 e chegaremos a um valor de R\$ 4.702,66. Descontado o valor de 10% (dez por cento) de regateio, que corresponde ao fato dos anúncios serem levemente majorados pelos anunciantes, chegaremos a um valor final de R\$ 4.232,39. Considerando a área útil de 60,25 m² multiplicada pelo valor de R\$ 4.232,39 obtido acima chegaremos ao valor final de R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais).

5. Avaliação: Diante do que foi exposto, avalio o imóvel em R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais).

Ônus:

R.06. HIPOTECA. CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

DÉBITOS CONDOMINIAIS: R\$40.099,64. DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 31/07/2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais), sendo este o valor do primeiro leilão; VALOR DO BEM EM SEGUNDO LEILÃO: R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais).

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o **EXECUTADO(S):** CINTIA APARECIDA MAFFINI, por seus **ADVOGADOS(AS):** ÀTHARA ESTER SOARES SOUZA, inscrito(a) na OAB/GO, sob nº 35.258, **NARAIANA SILVA MENDONÇA**, inscrita na OAB/GO, sob nº 33.825 e **NAIARA SILVA MENDONÇA**, inscrita na OAB/GO, sob nº



nº 38.292. **CREDOR:** EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A – EMGEA e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Goiânia, 25 de agosto de 2025.

Abilio Wolney Aires Neto
Juiz(a) de Direito
assinado eletronicamente

Valor: R\$ 8.606,31
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: Juliany Ferreira Gomes - Data: 28/08/2025 16:24:31

