



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) **FERNANDO MARNEY OLIVEIRA DE CARVALHO DA 14ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL**, 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 10/10/2025 às 10:00hs até o dia 16/10/2025 às 10:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo leilão: aberto no dia 16/10/2025 às 10:01hs com encerramento no dia 17/10/2025 às 10:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término).

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

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 **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: A leiloeira será remunerada pelo arrematante com comissão, no percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação; em caso de adjudicação ou comissão, o percentual será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo exequente, e em caso de remição ou acordo, será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo executado.

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

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 email: 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. Caso o arrematante não cumpra o pagamento no prazo estabelecido, será de imediato repassado para o segundo maior lance e assim sucessivamente.

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 a 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, 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 - 0255410-70.2006.8.09.0051. Requerente: Tropical Moveis Ltda. **Requeridos:** Angela Alves Manfrin Secatto e Joao Alfredo Secatto.

MATRÍCULA Nº 141.870.

DESCRIÇÃO CONFORME CRI: MATRÍCULA Nº 141.870: IMÓVEL: Uma Casa Residencial nº 02, do “RESIDENCIAL LEBLON III”, com a seguinte divisão interna: SALA DE ESTAR, 03 QUARTOS, BANHEIRO SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO DESCOBERTA E GARAGEM SEMI-COBERTA PARA ABRIGAR 01 VEÍCULO, com área total de 316,8272m², sendo 160,2000m² de área total privativa, 69,8600m² de área construída, 90,3400m² de área descoberta, 156,6272m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 326,8281m² ou 5,9500% da área do lote-chácara nº 01, bloco 02, sito a Alameda das Mansões, no SETOR JARDIM LEBLON, com 13.920,00m².

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: O imóvel avaliando não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização. Consideram-se informações obtidas no mercado imobiliário através de corretores ou por terceiros de boa-fé, que foram confiadas como verdadeiras. Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação do valor de venda, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. O resultado da avaliação, bem como a caracterização do objeto e o memorial de cálculo estão apresentados em capítulos específicos distribuídos no corpo do laudo. Os cálculos e os valores encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia aplicada. Ficando vedada a utilização destes valores em qualquer outra atividade de avaliação ou estimativa de preço. O imóvel em análise está situado na Rua Alameda das mansões, lote-chácara 1, bloco 2, do Residencial Leblon III, Setor Jardim Leblon, Goiânia-GO.

Região: O condomínio residencial Leblon III, localiza-se na região Oeste de Goiânia, uma região com fortes características residenciais. O bairro se destaca por ser bem organizado, com ruas planejadas e acessíveis, muitas delas arborizadas, o que contribui para um ambiente agradável aos moradores. O bairro e o condomínio são servidos por ruas pavimentadas, com boa iluminação pública e serviços de saneamento básico eficientes. A maior parte das propriedades é composta por casas unifamiliares de médio padrão. O entorno do imóvel é dotado de melhoramentos públicos, dentre os quais podemos citar: rede de água, luz domiciliar, rede telefônica, iluminação pública, rede de águas pluviais, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, transporte coletivo e coleta regular de lixo.

O imóvel trata-se de uma casa residencial localizado no condomínio Residencial Leblon III, registrado sob a matrícula de nº 141.870 (Registro de imóveis 1º Circunscrição). Possui uma área regularizada e averbada de 69,86 m², além de uma área não averbada, correspondente a um acréscimo construído pela proprietária em 2001, pouco após sua mudança para o imóvel, com 22,16 m². Possuindo uma área total de 92,02 m². O imóvel a ser avaliado apresenta os seguintes cômodos: SALA; 03 QUARTOS; GARAGEM; COZINHA; BANHEIRO; VARANDA. O imóvel possui 23 anos de idade, tendo sido construído em 2001. A última reforma ocorreu há 10 anos, quando a proprietária realizou a pintura das paredes. Atualmente, o imóvel

apresenta condições regulares, necessitando de reparos. Durante a vistoria, foram identificadas fissuras, infiltrações e rejuntas desgastadas, características comuns em imóveis com idade similar.

As características do imóvel avaliando estão retratadas na tabela abaixo: ÁREA PRIVATIVA: 92,02; ÁREA TOTAL TERRENO: 160,20 m²; PADRÃO CONSTRUTIVO: 2 - Padrão médio; ESTADO DE CONSERVAÇÃO: 1 - Necessita Reparos; ÍNDICE FISCAL: R\$ 272,19/m²; CONDOMÍNIO: 1 - Dentro do Condomínio. VALOR TOTAL= VU x AR; VU = Valor Unitário (R\$/m²) = R\$ 3.496,30; AR= Área Total= 92,02m²; VALOR TOTAL= R\$ 321.729,95. VALOR ARREDONDADO: R\$ 322.000,00 (Trezentos e vinte e dois mil reais.). Avaliação Atualizada: R\$ 335.321,83 (trezentos e trinta e cinco mil, trezentos e vinte e um reais e oitenta e três centavos).

CONCLUSÃO: O documento técnico foi elaborado com base nas normas técnicas NBR 13752 - Perícias de Engenharia na Construção Civil, na Norma Básica para Perícia de Engenharia - IBAPE/SP, nas normas da ABNT - NBR 14653- 1- Procedimentos Gerais e da ABNT - NBR 14653-2- Imóveis Urbanos. A coleta de dados dos mercados atuais, permitiu a determinação do valor de venda justo e representativo para o período atual. Considerando o item 7.7.1 da NBR 14653-1, do valor de mercado do bem, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Com isso para melhor enquadramento no mercado imobiliário da região, o valor adotado será arredondado em até 1%. O valor final adotado para o imóvel é R\$ 322.000,00 (TREZENTOS E VINTE DOIS MIL REAIS). Ressalta-se que, para a avaliação do imóvel, não foi considerada no valor apurado, a benfeitoria realizada pela atual moradora, referente à instalação de placas solares, uma vez que estas podem ser removidas e levadas embora pela mesma. Além disso, não foram considerados custos relativos a taxas de regularização ou gastos com cartórios sobre a área avaliada.

PROCESSO EM APENSO: 5502487-95.2025.8.09.0000.

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 335.321,83 (trezentos e trinta e cinco mil, trezentos e vinte e um reais e oitenta e três centavos), **sendo este o valor do primeiro leilão.**

VALOR DO BEM EM SEGUNDO LEILÃO: R\$ 167.660,91 (cento e sessenta e sete mil, seiscentos e sessenta reais e noventa e um centavos).

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o **EXECUTADOS:** ANGELA ALVES MANFRIN SECATTO E JOAO ALFREDO SECATTO, **POR SEU(S) ADVOGADO(A)(S): LUIZ DARIO DE OLIVEIRA**, inscrito na OAB/GO sob o nº 13.226, **SAMUEL ARAUJO**, inscrito na OAB/GO sob o nº 28.227 e **GABRIELA VILLAIN ARAÚJO**, inscrita na OAB/GO 21.817.

GOIANIA, 21/08/2025.

FERNANDO MARNEY OLIVEIRA DE CARVALHO
Juiz de Direito