



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 e 6686

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO

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 19/11/2025 às 09:00hs até o dia 24/11/2025 às 09:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo leilão: aberto no dia 24/11/2025 às 09:01hs com encerramento no dia 24/11/2025 às 11:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

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

CONDIÇÕES DA ARREMATACÃO/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, Súnico 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

Valor: R\$ 22.716,02
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: MARIA EDUARDA RODRIGUES MIRANDA - Data: 06/10/2025 13:30:27



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 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 remição 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.

Processo nº 5283360-17.2016.8.09.0051. Natureza: Execução de Título Extrajudicial. Requerente: Condomínio Residencial Santa Marina. **Requeridos:** Simone Bispo De Barros e Luiz Martins Neto.

BEM MATRÍCULA Nº 80.951.

Descrição Conforme Cri:

IMÓVEL: Um apartamento de nº 604 do bloco "A", do Ed. Residencial Sta. Marina contendo: salas de estar e jantar conjugadas e varanda, circulação, 02 quartos social, banheiro social, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada, com área total de 85,012m², sendo: 61,06m² de área privativa, 6,25m² do box de garagem e 17,702m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 37,162488724m² ou 0,41666%, da área do lote nº 1/20, da qda. 63, sito as Ruas C-53, C-40, C-54, e AvC-10, no S. Macambira nesta Capital de Goiânia-GO, com a área de 8.919.14m².

Descrição Conforme Avaliação:

OBJETO: O objeto desta avaliação consiste no imóvel urbano (apartamento) situado no endereço supracitado, com área total de: 85,01 m², matriculado sob o nº 80.951 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia. Descrição: O imóvel objeto desta perícia é uma unidade residencial em condomínio vertical. A vistoria in loco e a análise da documentação acostada aos autos permitiram constatar a seguinte configuração e estado: · Divisões Internas: O apartamento é composto por 2 (dois) dormitórios, 2 (dois) banheiros, sala de estar/jantar, cozinha e área de serviço. · Vaga de Garagem: A unidade dispõe de 1 (uma) vaga de garagem. · Padrão Construtivo e Acabamentos: Trata-se de uma edificação de padrão construtivo simples/médio, com acabamentos compatíveis com a idade e o perfil do empreendimento. · Estado de Conservação: Com base na vistoria e na modelagem estatística, o estado de conservação foi classificado como "regular para deficiente" (nota 3, em uma escala onde 0 representa "novo" e 3 "deficiente"), indicando a necessidade de reparos e modernização para se equiparar às ofertas mais atuais do mercado.



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: O Apartamento nº 604, Bloco A, do Condomínio Residencial Santa Marina, está situado na Avenida C-10, Setor Sudoeste, na região sudoeste de Goiânia/GO. Trata-se de um bairro de natureza predominantemente residencial e já consolidado urbanisticamente. A área conta com infraestrutura urbana completa, incluindo vias pavimentadas e bem sinalizadas, abastecimento de água tratada, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública e serviços de coleta de resíduos. Recentemente, o poder público vem promovendo melhorias na infraestrutura local, a exemplo da recuperação do pavimento asfáltico com aplicação de RAP (material fresado reciclado) e da modernização da iluminação pública com lâmpadas de LED, intervenções que elevam a qualidade das vias e a segurança viária no setor. Conforme diretrizes do Plano Diretor de Goiânia, o Setor Sudoeste insere-se em área urbana consolidada, com possibilidade de adensamento controlado e uso predominante residencial. São permitidas edificações habitacionais multifamiliares (como condomínios de apartamentos) e atividades comerciais de apoio nos eixos viários principais, em conformidade com a legislação de uso do solo municipal. Em síntese, o uso do solo na localidade é majoritariamente residencial, compatível com a presença de condomínios verticais e residências unifamiliares, havendo também comércio e serviços de bairro nas proximidades (ex.: mercados, farmácias, etc.), sem destoar do caráter tranquilo da vizinhança.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO: O mercado imobiliário no Setor Sudoeste caracteriza-se por boa liquidez e tendência de valorização. O bairro desponta atualmente como um dos mais promissores e valorizados de Goiânia, integrando inclusive a lista das dez regiões de maior valor médio por metro quadrado na capital. Essa posição de destaque reflete uma demanda consistente por imóveis residenciais na região, impulsionada pela localização estratégica, pela infraestrutura consolidada e pelo equilíbrio favorável entre custo e benefício para os moradores. Vale notar que Goiânia como um todo apresentou forte valorização recente, fechando o ano de 2024 com alta média de 11,49% nos preços imobiliários e o Setor Sudoeste acompanhou esse movimento, visto seu potencial de mercado e atratividade. Nos últimos anos observa-se no Setor Sudoeste uma elevação no padrão dos empreendimentos residenciais, com novos lançamentos imobiliários de padrão moderno que elevam o patamar construtivo local e atraem um novo perfil de moradores/investidores. Aliado a isso, os investimentos públicos em infraestrutura (citados anteriormente) contribuem para valorizar ainda mais a região, mantendo o mercado aquecido e em evolução. Em suma, trata-se de um mercado já maduro, porém dinâmico, no qual as perspectivas permanecem positivas em jul/2025, com expectativa de manutenção de preços firmes e demanda ativa tanto para vendas quanto locações de imóveis residenciais.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: O Setor Sudoeste está situado em posição estratégica, pela proximidade com setores tradicionais e valorizados de Goiânia – como o Setor Oeste, Setor Bueno, Jardim América e Cidade Jardim. A mobilidade urbana é favorecida pela proximidade de avenidas arteriais de grande porte, a exemplo da Avenida T-7 (que liga diretamente ao Setor Bueno) e da Avenida dos Alpes (conectando a região sudoeste a diversos pontos da cidade). Além disso, vias locais como as avenidas C-12 e C-8 articulam internamente o bairro, e há transporte público acessível, com diversas linhas de ônibus atendendo o setor e ligando-o a terminais importantes (como o Terminal Bandeiras). Essa facilidade de acesso garante integração do Setor Sudoeste com as demais regiões urbanas, ao mesmo tempo em que valoriza a localização do imóvel avaliado. Embora de vocação residencial, a região é autossuficiente em comércio e serviços, proporcionando conveniência aos moradores. No próprio Setor Sudoeste e em seu entorno imediato encontram-se supermercados de rede (como unidades do Carrefour e Bretas), agências bancárias (por exemplo, Banco do Brasil), farmácias, oficinas automotivas, academias, restaurantes e outros estabelecimentos de bairro. Destaca-se também a presença de equipamentos urbanos relevantes nas proximidades, como a sede do Detran-GO (Departamento de Trânsito de Goiás) na Avenida Pio XII, além de concessionárias de veículos e lojas de varejo de grande porte ao longo dessa via, que funciona como um importante eixo comercial da região sudoeste. Essa diversidade comercial e de serviços assegura que os residentes disponham de atendimento às necessidades cotidianas a poucos minutos de casa, reforçando a comodidade e atraindo demanda imobiliária para o bairro. Outro ponto favorável são os equipamentos de lazer e áreas verdes acessíveis na região. O Setor Sudoeste usufrui da proximidade do Parque Bernardo Élis, um parque urbano inaugurado em 2016 com cerca de 76 mil



m², situado a poucos minutos do bairro. Este parque integra o projeto do Parque Linear Macambira-Anicuns, considerado o maior parque linear da América Latina, com aproximadamente 24 km de extensão interligando várias áreas verdes da cidade. O parque oferece trilhas de caminhada, ciclovia, equipamentos de ginástica, playgrounds e até uma base da Guarda Civil Metropolitana, tornando-se um importante espaço de lazer, esporte e convívio para os moradores da região. A presença desse e de outros espaços públicos qualifica o ambiente urbano local e contribui para a qualidade de vida no Setor Sudoeste. Em síntese, a região caracteriza-se por um perfil urbano equilibrado, unindo a tranquilidade de um bairro residencial consolidado com a conveniência de infraestrutura completa, boa acessibilidade e um mercado imobiliário valorizado em Goiânia.

CONCLUSÃO: Com base na vistoria, análise documental, pesquisa de mercado e, principalmente, no tratamento dos dados por inferência estatística, que resultou em um modelo robusto e com alto grau de fundamentação (Grau III, conforme NBR 14.653-2), conclui-se tecnicamente que: Valor de Mercado (Médio) do Imóvel: R\$ 293.802,50 (duzentos e noventa e três mil, oitocentos e dois reais e cinquenta centavos).

Apensos/Recursos: 5609626-21.2023.8.09.0051

Ônus:

R14 – 1ª E ESPECIAL HIPOTECA. Em favor da COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS ADVOGADOS DE GOIÂNIA – CREDIJUR.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 293.802,50 (duzentos e noventa e três mil, oitocentos e dois reais e cinquenta centavos.), sendo este o valor do primeiro leilão; VALOR DO BEM EM SEGUNDO LEILÃO: R\$ 176.281,50 (cento e setenta e seis mil, duzentos e oitenta e um reais e cinquenta centavos).

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o **EXECUTADO(S): SIMONE BISPO DE BARROS e LUIZ MARTINS NETO, representado por seu ADVOGADO: LUIZ MARTINS NETO**, inscrito(a) na OAB/GO, sob nº 25.667.

Goiânia, 1º de outubro de 2025.

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

