



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE GOIANIRA

LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **FLÁVIAH LANÇONI COSTA PINHEIRO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL COMARCA DE GOIANIRA- GO**, 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 04/12/2025 às 13:00hs até o dia 09/12/2025 às 13:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo Leilão: Aberto no dia 09/12/2025 às 13:01hs com encerramento no dia 09/12/2025 às 15:00 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 OU PARCELADO CONFORME DESPACHO: Nos termos do art. 892 do CPC, **DEFIRO** a possibilidade de pagamento do bem arrematado em até 30 (trinta) prestações mensais e sucessivas, com hipoteca sobre o próprio bem, sendo que a primeira parcela deve ser paga em até 3 (três) dias após a arrematação, e as demais a cada 30 (trinta) dias, observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente. A carta de arrematação ou mandado de entrega, somente serão emitidos após o pagamento integral das parcelas. Em caso de segunda tentativa de leilão, apenas ocorrerá se o primeiro não tiver qualquer lance válido.

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 **65%** 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: Arrematação: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, pago pelo arrematante e não incluso no lance; Adjudicação: 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação, pago pelo exequente; Remição ou Transação: 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação, 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 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. 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 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 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.

PROCESSO Nº 5420086-22.2017.8.09.0064 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **Requerente:** Condomínio Villaggio Baiocchi. **Requerido:** Anselmo Pereira Da Silva Sobrinho.

BEM EM LEILÃO:

MATRÍCULA Nº 51.014. DESCRIÇÃO CONFORME A CRI: IMÓVEL: Fração ideal de 77,5442m² ou 13,9468% do lote de terras de nº 03, da quadra B, situado à rua M. Imaculada, VILA SÃO JOÃO, nesta capital de Goiânia-Go, com a área de 556,00m², medindo 18,55m de frente pela rua M. Imaculada; 30,00m pela linha de fundo com o lote 28; 10,00m pelo lado direito com o lote 04; e, 17,00m pelo lado esquerdo, com Avenida São João; e, 9,35m de chanfrado.

DESCRIÇÃO CONFORME A AVALIAÇÃO:

1) Descrição: trata-se de apartamento de numeração 301, com área total construída de 99,6575m², sendo 80,9825m² de área privativa e 18,6750m² de arca de uso comum, com área privativa distribuída em: 68,4825m² para o apartamento e 12,50m² para o box de garagem descoberto, com as seguintes divisões internas: sala de estar com varanda, 2 quartos, sendo 1 tipo suíte, banheiro social, hall, cozinha e área de serviço.

2) Avaliação: pela aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme consulta em sítios eletrônicos de anúncios de imóveis semelhantes, a seguir mencionados: Preço médio do metro quadrado no Setor Vila São João, com imóveis que apresentam características semelhantes ao avaliado, incluindo a garagem:

	Imóveis	Preço por metro quadrado
Imóvel 1	Apartamento 2 quartos à venda – Vila São João, Goiânia - GO 723245218 OLX, VALOR: R\$178.000,00.	R\$ 2.282,05
Imóvel 2	Apartamento 2 quartos à venda —com Armários embutidos - Vila São João, Goiânia - GO 667144061 OLX VALOR: R\$ 160.000,00.	R\$2.666,66
Imóvel 3	https://www.vivarcil.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-sao-joao-bairros-goiania-com-garagem-78m2-venda-RS190000-id-2502472379/ VALOR: R\$190.000,00.	R\$2.435,89
Preço médio de metro quadrado encontrado no Setor Vila Nova:		R\$

3) Conclusão: Em conclusão, levando em consideração o método comparativo de mercado, com o valor médio do metro quadrado construído encontrado no Setor Vila São João, em Goiânia, para imóveis com características parecidas (R\$ 2.461,53), multiplicando este pela metragem construída do imóvel a ser avaliado (68,4825m²) incluindo o box de garagem, e subtraindo do

total o regateio de 10%, **avalio o imóvel supracitado, com um valor por aproximação, em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Avaliação Atualizada: 196.048,48 (cento e noventa e seis mil, quarenta e oito reais e quarenta e oito centavos).**

ÔNUS:

AV.01. EDIFICAÇÃO. Apartamento 301 - Box 03, do RESIDENCIAL SÃO JOÃO, com área total construída de 99,6575m², sendo 80,9825m² de área privativa e 18,6750m² de área de uso comum, com área privativa distribuída em: 68,4825m² para o apartamento e 12,50m² para o boxe de garagem descoberto, com as seguintes divisões internas: SALA DE ESTAR COM VARANDA, 02 QUARTOS, SENDO 01 TIPO SUITE, BANHEIRO SOCIAL, HALL, COZINHA e ÁREA DE SERVIÇO.

AV.03. INDISPONIBILIDADE. Processo nº 5162690.13.2017.8.09.0051. EXEQUENTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS.

AV.06. CADASTRO NA PREFEITURA. Conforme documento (Cadastro Imobiliário expedido pela Prefeitura de Goiânia-GO) que acompanha instrumento particular a seguir registrado (R-7-51.014), o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura de Goiânia-GO, sob on. 205.007.0436.0044. Assinado digitalmente por Willian José Cardoso Substituto.

R.07. PENHORA. PROCESSO Nº 5420086-22.2017.8.09.0064. EXEQUENTE: CONDOMÍNIO VILLAGGIO BAIOCCHI.

AV.08. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 0010736-94.2023.5.18.0018.

AV.09. INDISPONIBILIDADE. Processo nº 0010621-76.2023.5.18.0017.

AV.10 - INDISPONIBILIDADE. Processo nº 0010606-34.2023.5.18.0009.

VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 196.048,48 (cento e noventa e seis mil, quarenta e oito reais e quarenta e oito centavos), sendo este o valor do PRIMEIRO LEILÃO.

VALOR DO BEM EM SEGUNDO LEILÃO: R\$ 127.431,51 (cento e vinte e sete mil, quatrocentos e trinta e um reais e cinquenta e um centavos).

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimados o **EXECUTADO:** ANSELMO PEREIRA DA SILVA SOBRINHO.

GOIANIRA, 15/10/2025.

FLÁVIAH LANÇONI COSTA PINHEIRO
Juíza de direito