



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE CALDAS NOVAS

LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **FELIPE SALES SOUZA DO 1º JUIZADO ESPECIAL 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 12/12/2025 às 14:00hs até o dia 17/12/2025 às 14:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término).

Segundo leilão: aberto no dia 17/12/2025 às 14:01hs com encerramento no dia 17/12/2025 às 16:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término).

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

CONDIÇÕES DA ARREMATACÃO/FORMAS DE PAGAMENTO:

À VISTA OU PARCELADO CONFORME DESPACHO: em caso de interesse de aquisição do bem penhorado em prestações, o pedido deverá ser apresentado por escrito, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor inferior e não vil, mediante o pagamento imediato da integralidade da comissão do leiloeiro, diretamente a este, devendo a primeira parcela corresponder a, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, a qual será depositada em juízo em prazo estipulado pelo leiloeiro, e o restante em até 30 (trinta) vezes, indexadas ao IPCA, a vencerem no mesmo dia dos meses subsequentes, garantidos por hipoteca do próprio bem (a ser registrada no CRI pelo arrematante - art. 895, CPC). O atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (CPC, art. 895, §4º), e a carta de arrematação somente será expedida após a quitação total das parcelas.

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 **85%** 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, deverá ser considerado a data de arrematação, 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. Em qualquer caso, fica desde logo autorizada a expedição da carta de arrematação, bem como da ordem de imissão de posse, tão logo seja comprovado o pagamento do lance, da comissão do leiloeiro e do imposto de transmissão.

DA COMISSÃO: a comissão de 5% sobre o valor da venda judicial (valor da arrematação ou da adjudicação), a ser paga pelo arrematante, ainda que o seja o exequente. Em caso de adjudicação ou de remição, não haverá comissão. Em caso de acordo, a comissão será de 2% sobre o valor da transação, a ser paga pelo executado, salvo se houver disposição diversa pelos interessados.

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: As propostas serão feitas exclusivamente on-line pelo site www.vecchileiloes.com.br com cadastro prévio dos eventuais interessados com 72h de antecedência. Havendo interesse na apresentação de propostas em valor e/ou condições diversas dos previstos neste edital, as mesmas deverão ser apresentadas, por escrito, 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.

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 arrendimento. 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/ 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 - 7156718-19.2011.8.09.0025. **Requerente:** Mozania De Moraes. **Requerido:** Águas Quentes Empreendimentos Imobiliários.

1 - Bem Matrícula nº 5.200. DESCRIÇÃO CONFORME A CRI - LOTE 01: Referente a Matrícula nº 5.200, do loteamento de terras denominado "MANSÕES ÁGUAS QUENTES", situado nesta cidade de Caldas Novas-GO; e, em cujo loteamento consta o **Lote nº 01 (Um)** da Quadra nº 151 (Cento e cinquenta e um), sem benfeitorias, situado na Rua 64, medindo: 12,50m de frente para a Rua 64; pelo lado direito, 40,00m confrontando com o lote nº 02; pelo fundo, 17,50m confrontando com o lote nº 26; pelo lado esquerdo, 35,00m confrontando com a Rua 71; e, 7,07m de chanfro; perfazendo a área de 687,50m².

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO - LOTE 01: LOTE NÚMERO 01 DA QUADRA 151, SITUADO NA RUA 64, MANSÕES DAS AGUAS QUENTES, MATRICULA 5.200, COM 667,50m², NESTA CIDADE; Sem benfeitorias, rua sem asfalto, distante do centro da cidade, lote com declive; **Que o avalio pela importância de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais).**

2 - Bem Matrícula nº 5.200. DESCRIÇÃO CONFORME A CRI - LOTE 02: Referente a Matrícula nº 5.200, do loteamento de terras denominado "MANSÕES ÁGUAS QUENTES", situado nesta cidade de Caldas Novas-GO; e, em cujo loteamento consta o **Lote nº 02 (Dois)** da Quadra nº 151 (Cento e cinquenta e um), sem benfeitorias, situado na Rua 64, medindo: 15,00m de frente para a Rua 64; pelo lado direito, 40,00m confrontando com o lote nº 03; pelo fundo, 15,00m confrontando como lote nº 25; pelo lado esquerdo, 40,00m confrontando com o lote nº 01; perfazendo a área de 600,00m².

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO - LOTE 02: IMÓVEL: Um de terreno de Lote 02, da quadra nº 151, sem benfeitorias, situado na rua 64, medindo: 15,00m de frente para a rua 64, pelo lado direito, 40,00m confrontando com o lote nº 03; pelo fundo, 15,00m confrontando com o lote nº 25; pelo lado esquerdo, 40,00m confrontando com lote 01; perfazendo a área de 600,00m², loteamento denominado "MANSÕES AGUAS QUENTES". PROPRIETÁRIO(A): ÁGUAS QUENTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob nº 02.853.372/0001-96. TÍTULO AQUISITIVO: Procede do Registro nº 5-538, fls. 244/244vº, Livro 2-A. Matrícula nº 5.200. Situado em rua sem asfalto, sem rede de energia elétrica e sem nenhuma edificação. **VALOR: 20.000,00 (vinte mil reais).**

3 - Bem Matrícula nº 5.200. DESCRIÇÃO CONFORME A CRI - LOTE 03: Referente a Matrícula nº 5.200, do loteamento de terras denominado "MANSÕES ÁGUAS QUENTES", situado nesta cidade de Caldas Novas-GO; e, em cujo loteamento consta o **Lote nº 03 (Três)** da Quadra nº 151 (Cento e cinquenta e um), sem benfeitorias, situado na Rua 64, medindo: 15,00m

de frente para a Rua 64; pelo lado direito, 40,00m confrontando com o lote nº 04; pelo fundo, 15,00m confrontando com o lote nº 24; e, pelo lado esquerdo, 40,00m confrontando com o lote nº 02; perfazendo a área de 600,00m².

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO - LOTE 03: Trata-se de um terreno de Lote 03, da quadra nº 151, sem benfeitoria, situado na rua 64, medindo: 15,00m de frente para a rua 64, pelo lado direito, 40,00m confrontando com o lote nº 04; pelo fundo, 15,00m confrontando com o lote nº 24; pelo lado esquerdo, 40,00m confrontando com lote 02; perfazendo a área de 600,00m², loteamento denominado "MANSÕES AGUAS QUENTES", sem benfeitorias, de frente para rua de chão (não possui asfalto), sendo apenas 03 residências próximas localizada na rua, (lotes n.º 11, 12 e 13), sendo o lote, predominante em vegetação de cerrado e não possui divisas, sendo que o bairro é predominância de lotes vagos. Valor da Avaliação: **Avalio o bem, com todas as suas características, sem levar em consideração eventuais dívidas de IPTU/outras débitos em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).**

ÔNUS:

R-94: PENHORA. Processo nº 7156718-19.2011.8.09.0025, exequente: MOZANIA DE MORAIS.

OBSERVAÇÃO: Primeiro serão ofertados os bens em conjunto e caso não haja arrematação desta forma, serão ofertados os bens separadamente, tendo 60 (sessenta segundos) de diferença entre os lances. Serão abertos para lances os bens em conjunto e enquanto durar a disputa a regressiva volta para oportunizar os lances.

Art. 893. Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles.

PRIMEIRO LEILÃO (BENS EM CONJUNTO): VALOR DE R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais).

VALOR DO BEM EM SEGUNDO LEILÃO (BENS EM CONJUNTO): R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais).

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimado(s) o(s) **EXECUTADO(S):** ÁGUAS QUENTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, **representado pelo seu(s) advogado(a)(s):** NILCE RODRIGUES BARBOSA, inscrita na OAB/GO sob o nº 5788 e SÔNIA ARAÚJO DE LIMA, inscrita na OAB/GO sob o nº 25.224.

CALDAS NOVAS, 27/10/2025.

FELIPE SALES SOUZA

Juiz de direito



CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR

Leiloeira Pública