



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

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

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **André Igo Mota de Carvalho** do 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Caldas Novas-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/lotes adiante descrito:

DATA DO LEILÃO:

Primeiro Leilão: aberto no dia 29/01/2026 às 14:00hs até o dia 03/02/2026 às 14:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo Leilão: aberto no dia 03/02/2026 às 14:01hs com encerramento no dia 03/02/2026 às 16:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término).

CPC. Art. 900. O leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense.

VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

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, será iniciado o segundo leilão, da seguinte forma:

VALOR EM SEGUNDO LEILÃO: R\$ 76.500,00 (setenta e seis mil e quinhentos reais).

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 última avaliação atualizada (art. 891, §único do CPC).

Ação: Cumprimento de Sentença – Proc. 5453548-92.2014.8.09.0025 - **Requerente:** Condomínio Residencial Girassóis. **Requerido:** Iter Baldoíno de Sousa.

BEM EM LEILÃO:

MATRÍCULA N° 72.848. DESCRIÇÃO CONFORME CRI: IMÓVEL: Uma fração ideal de 242,7105m² ou 0,7183% no terreno que corresponderá a CASA nº 09, TIPO B, do "RESIDENCIAL DOS GIRASSÓIS", que conterá: garagem, sala de estar/TV, cozinha, área de serviço, circulação, 01 quarto, banheiro social e suíte com banheiro privativo; e terá área total construída de 62,9729m², sendo 62,91m² de área privativa e 0,0629m² de uso comum, que será construída em um terreno com a área de 154,80m², que está sendo construído o empreendimento na gleba de terras denominada Gléba 7-A, situada no perímetro urbano, desta cidade de Caldas Novas-Go, com a área de 33.791,23m².

AVALIAÇÃO INDIRETA: CASA N° 09, TIPO B, RESIDENCIAL DOS GIRASSOIS, SETOR MANSOES DA ÁGUAS QUENTES, nesta cidade; Que o avalio pela importância de **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

ÔNUS:

R-01: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

AV-02: CONSTRUÇÃO: para constar a construção da Casa Residencial nº 09, Tipo B, do "Residencial dos Girassóis".

AV-03: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 0010187-87.2016.5.18.0161.

AV-05: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 0000862-59.2014.5.18.0161.

AV-06: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 0000553-38.2014.5.18.0161.

AV-07: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 0000762-07.2014.5.18.0161.

AV-08: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 0001096-41.2014.5.18.0161.

AV-09: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 0000372-37.2014.5.18.0161.

AV-10: AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - 828 DO CPC: protocolo nº 5680582-85.2019.8.09.0024, exequente PAULO FERREIRA DE REZENDE, em desfavor do direito do executado ALBERTO CARNEIRO NASCENTE e ENIVALTER DA SILVA CARNEIRO.

AV-14: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 0445283-97.2011.8.09.0024.

AV-15: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 5002493-34.2018.8.09.0024.

AV-16: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 5604758-57.2018.8.09.0024.

AV-17: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 5664812-18.2020.8.09.0024.

AV-18: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 5507792-32.2018.8.09.0024.

AV-19: CCI: averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob o nº 110731.

R-20: PENHORA. Processo nº 5453548-92.2014.8.09.0025, como exequente: Cond. Res. Girassóis.

AV-21: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 5664812-18.2020.8.09.0024.

AV-22: INDISPONIBILIDADE DE BENS. Processo nº 0366631-37.2009.8.09.0024.

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. **As propostas serão feitas exclusivamente online pelo site www.vecchileilos.com.br com cadastro prévio dos eventuais interessados com 72 h de antecedência.** A plataforma de leilões www.vecchileilos.com.br, permite os lances na própria plataforma, o que traz transparência ao certame.

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.

OS LANCES À VISTA SEMPRE PREVALEcerão CONFORME ESTABELECIDO POR LEI ART 895 § 7º. Desta forma, caso haja lances à vista, a plataforma trava e daqueles valores acima, serão recebidos somente lances à vista. **Caso haja propostas parceladas na plataforma, com os lances à vista, as propostas parceladas serão desclassificadas.**

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.

LANCE CONSIDERADO VENCEDOR: Será considerado vencedor o lance em maior valor.

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.

DA COMISSÃO: A comissão da leiloeira 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 resarcimento 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.

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. Para participar, deverá fazer o cadastro na plataforma www.vecchileilos.com.br, e solicitar ao leiloeiro a possibilidade de participar do leilão através da plataforma, e assim, poderá igualar o seu lance com os demais participantes. Art. 892. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico. § 2º Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem.

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.

DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

TRANSMISSÃO ON LINE: Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.vecchileilos.com.br). Os leilões poderão, a critério do leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site www.vecchileilos.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.vecchileilos.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. Sobreindo 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. Ao participar do leilão, o arrematante tem ciência de que tendo lances ofertados à vista, não serão mais aceitos lances ou propostas parceladas.

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. 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. **CPC ART. 903 § 6º.**

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contato leiloeira Telefone: 62-982146560/ 62-981206740/ 62-99719922, E-mail: contato@vecchileilos.com.br | vecchileilos@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.vecchileilos.com.br), sob pena de preclusão.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimado(s) o(s) **EXECUTADO(S):** ITER BALDOINO DE SOUSA, **representado por sua ADVOGADA:** SUMARA FERREIRA GOUVEIA, **inscrita na OAB/DF sob o nº 48.231.** **OUTRAS PARTES:** CONSTRUTHERMAS IMOBILIÁRIA INCORPORADORA & CONSTRUTORA LTDA; ALBERTO CARNEIRO NASCENTE e MARCELO DE OLIVEIRA MATIAS.

CALDAS NOVAS, 10/12/2025.

ANDRÉ IGO MOTA DE CARVALHO
Juiz de Direito