



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE GOIÂNIA

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) **Karine Unes Spinelli da 17ª Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia-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 20/02/2026 às 10:00hs até o dia 25/02/2026 às 10:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo Leilão: aberto no dia 25/02/2026 às 10:01hs com encerramento no dia 25/02/2026 às 12:00 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\$ 2.131.061,86 (Dois milhões cento e trinta e um mil e sessenta e um reais e oitenta e seis centavos).

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\$ 1.278.637,12 (Um milhão, duzentos e setenta e oito mil, seiscentos e trinta e sete reais e doze centavos).

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

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – PROC. 5528975-36.2022.8.09.0051 - Requerente: Danilo Mesquita Brasil e Edson de Oliveira Junior. Requerido: Charles Macedo Fonseca e CHARMAF TRANSPORTES E CORRETORA DE GRAOS EIRELI.

BEM EM LEILÃO - área remanescente de aproximadamente 1.202 hectares:

MATRÍCULA N° 6.086 - DESCRIÇÃO CONFORME CRI DE ÁREA MAIOR: IMÓVEL RURAL: Uma gleba de terra rural denominada "FAZENDA NIEDERMAYER", localizada no Município de Zé Doca/MA, com área total de 3.002,46,98 ha (três mil e dois hectares, quarenta e seis ares e noventa e oito centiares), com os seguintes LIMITES e CONFRONTANTES: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BSTC-M-0843 de coordenadas (Longitude: -45°31'41,550", Latitude: -3°23'02,553" e Altitude: 46,2m); deste, segue confrontando com CNS: 03.057-7 - Mat. 2003 - PARTE 2 DA FAZENDA NOVA AZZURRA com o azimute de 98°30' e distância 1634,02m até o vértice BSTC-M-0844 de coordenadas (Longitude: -45°30'49,198", Latitude: -3°23'10,424" e Altitude: 34,24m); deste, segue confrontando com CNS: 03.057-7 - Mat. 2158 - FAZENDA ÁGUA LIMPA com o azimute de 142°06' e distância 2926,43m até o vértice BSTC-M-0845 de coordenadas (Longitude: -45°29'50,964", Latitude: -3°24'25,604" e Altitude: 49,21m); deste, segue confrontando com CNS: 03.057-7 - Mat. 1416 - FAZENDA ESTRELA DO AMANHÃO IV com o azimute de 237°38' e distância 9779,84m até o vértice CAD-M-689C de coordenadas (Longitude: -45°34'18,626", Latitude: -3°27'15,970" e Altitude: 60,36m); deste, segue confrontando com CNS: 03.057-7 - Mat. 1449 - FAZENDA RIO VERDE com o azimute de 359°56' e distância 3667,57m até o vértice BSTC-M-0846 de coordenadas (Longitude: -45°34'18,745", Latitude: -3°25'16,569" e Altitude: 34,24m); deste, segue confrontando

com CNS: 03.057-7 - Mat. 2003 - PARTE 2 DA FAZENDA NOVA AZZURRA com o azimute de 49°41' e distância 6363,21m até o vértice BSTC-M-0843 de coordenadas (Longitude: -45°31'41,550", Latitude: -3°23'02,553" e Altitude: 46,2m); vértice inicial do perímetro.

DESCRÍÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO:

Conforme a certidão de matrícula n.º 6.086 do imóvel rural, o mesmo era composto originariamente por 3.002 hectares, sendo que após algumas averbações de desmembramentos (av. 02, av. 03, av. 04 e av. 05), restou uma área remanescente de aproximadamente 1.202 hectares. Calculando a área remanescente que consta na matrícula do imóvel, utilizando por base o valor mínimo da terra nua apontado pelo Governo Federal, temos que os 1.202 hectares remanescentes valem aproximadamente R\$2.131.061,86 (dois milhões cento e trinta e um mil e sessenta e um reais e oitenta e seis centavos).

ÔNUS DA CRI MATRÍCULA Nº 6.086:

AV.02 - AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO. Consta que foi desmembrado do imóvel da presente matrícula 500,0009 ha (quinhentas hectares e nove centiares), em função do que foi descerrada a matrícula nº 6.436 ficando, portanto, um remanescente de 2.502,46,89 ha (dois mil e quinhentos e dois hectares e quarenta e seis ares e oitenta e nove centiares).

AV.03 - AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO. Consta que foi desmembrado do imóvel da presente matrícula 400,0042 ha (quatrocentos hectares e quarenta e dois centiares), em função do que foi descerrada a matrícula nº 6.437, ficando, portanto, um remanescente de 2.102,46,47 ha (dois mil e cento e dois hectares e quarenta e seis ares e quarenta e sete centiares).

AV.04 - AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO. Consta que foi desmembrado do imóvel da presente matrícula 400,09,15 ha (quatrocentos hectares e nove ares e quinze centiares), em função do que foi descerrada a matrícula nº 6.499, ficando, portanto, um remanescente de 1.702,37,32 ha (hum mil e setecentos e dois hectares e trinta e sete ares e trinta e dois centiares).

AV.05 - AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO. Consta que foi desmembrado do imóvel da presente matrícula 500,09,04 ha (quinhentos hectares nove ares e quatro centiares), em função do que foi descerrada a matrícula nº 6.406.

AV.06 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Processo nº 5528975-36.2022.8.09.0051. DANILO MESQUITA BRASIL e EDSON DE OLIVEIRA JUNIOR.

R.07 – ARRESTO. Processo nº 5528975-36.2022.8.09.0051. DANILO MESQUITA BRASIL e EDSON DE OLIVEIRA JUNIOR.

FORMAS DE PAGAMENTO: Á VISTA

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 PREVALECEM CONFORME ESTABELECIDO POR LEI ART 895 § 7º.

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.

PARA PROPOSTAS: As propostas parceladas deverão ser feitas na própria plataforma, ao fazer a proposta o arrematante tem ciência do edital, não podendo alegar desconhecimento. **OBSERVAÇÃO: SOMENTE SERÁ JUNTADA AS PROPOSTAS CASO NÃO HAJA LANCES À VISTA.**

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 3º (VETADO).

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

DA COMISSÃO: A comissão da leiloeira em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a ser paga pelo arrematante. Em caso de adjudicação, remição ou suspensão da execução após a prática de atos pela leiloeira, fixo a remuneração em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pela parte responsável pelo ato processual que ensejou o encerramento da atividade de leilão.

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 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, 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.**

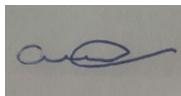
DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contato leiloeira Telefone: 62-982146560/ 62-981206740/ 62-99719922, Email: contato@vecchileilos.com.br | vecchileilos@gmail.com.

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: Fica desde logo intimado o(s) **requerido(s)**: Charles Macedo Fonseca e CHARMAF TRANSPORTES E CORRETORA DE GRÃOS EIRELI. **Representada(o) por seu advogado(a)**: Luciano José Pereira, inscrito na OAB/GO sob o nº. 26.446 e Anderson Vieira Guedes inscrito na OAB/GO sob o nº. 28105. **Cônjugue**: Marta Maria Moraes Oliveira Fonseca.

GOIÂNIA-GO, 12/01/2026.

Karine Unes Spinelli
Juíza de Direito



Camilla Correia Vecchi Aguiar
Leiloeira Pública – Juceg 057