



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

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

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **Aluizio Martins Pereira de Souza da 5ª Vara Cível da Comarca de Aparecida 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/lotos adiante descrito:

DATA DO LEILÃO:

Primeiro leilão: aberto no dia 18/09/2026 às 14:00hs até o dia 24/09/2026 às 14:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo leilão: aberto no dia 24/09/2026 às 14:01hs com encerramento no dia 24/09/2026 às 16:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos que antecedem o fechamento do leilão, serão acrescidos mais 03 minutos e assim sucessivamente enquanto durar a disputa.

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.

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Processo nº 0046076-67.2016.8.09.0011 – Requerente: Condomínio Residencial Ipê. Requerida: Karlla Patrícia de Andrade Barros.

BEM EM LEILÃO: DIREITOS AQUISITIVOS DA EXECUTADA, DEVEDORA FIDUCIANTE, SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 211.091 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS DE APARECIDA DE GOIÂNIA/GO.

MATRÍCULA Nº 211.091 – DESCRIÇÃO DO BEM CONFORME CRI:

IMÓVEL: CASA 13 localizada no “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IPÊ”, tem a área total construída de 211,1305m², sendo 159,1748 m² de área total privativa assim distribuída; 65,50 m² de área privativa coberta; e, 93,6748 m² de área privativa descoberta; 51,9557 m² de área total comum assim distribuída; 51,8470 m² de uso comum descoberta, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 2,222461% ou 211,1305 m² de área total do terreno, com a seguinte divisão interna: 03 quartos (sendo 01 Suíte), 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro social, 02 circulação, 01 área de serviço, 01 garagem descoberta, edificada na CHÁCARA 427 do loteamento “CHÁCARAS SÃO PEDRO”, neste município de Aparecida de Goiânia-Go, com a área de 9.182,00 metros quadrados, medindo 50,00 metros de frente com a Rua 03; pelos fundos mede 50,00 metros com as chácaras 389 e 390; pelo lado direito mede 196,77 metros com a chácara 426; e pelo lado esquerdo mede 195,70 metros com a chácara nº 428.

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO:

IMÓVEL: CASA 13 localizada no “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IPÊ”, tem a área total construída de 211,1305m², sendo 159,1748 m² de área total privativa assim distribuída; 65,50 m² de área privativa coberta; e, 93,6748 m² de área privativa descoberta; 51,9557 m² de área total comum assim distribuída; 51,8470 m² de uso comum descoberta, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 2,222461% ou 211,1305 m² de área total do terreno, com a seguinte divisão interna: 03 quartos (sendo 01 Suíte), 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro social, 02 circulação, 01 área de serviço, 01 garagem descoberta, edificada na CHÁCARA 427 do loteamento “CHÁCARAS SÃO PEDRO”, neste município de Aparecida de Goiânia-Go, com a área de

9.182,00 metros quadrados, medindo 50,00 metros de frente com a Rua 03; pelos fundos mede 50,00 metros com as chácaras 389 e 390; pelo lado direito mede 196,77 metros com a chácara 426; e pelo lado esquerdo mede 195,70 metros com a chácara nº 428.

Informações complementares: Em diligência realizada no local, foi encontrado o imóvel Casa 13, com idade aproximada de 15 anos, construção em alvenaria, telha de barro. Garagem para 01 veículo. O imóvel encontrava-se alugado ao Sr. Paulo, conforme informação do zelador, Sr. Bento; Não foi possível acessar o interior do imóvel, tampouco localizar a proprietária ou inquilino para coleta de informações mais detalhadas; Segundo relatos, o quintal foi cimentado, sendo esta a única benfeitoria identificada; O condomínio Residencial Ipê é composto por 45 unidades e dispõe de playground, piscina, quadra poliesportiva, portaria remota e administração atual sob responsabilidade da síndica Ana Arruda.

Da Localização: Esclareço que o imóvel está situado em uma região que possui acesso com pavimentação asfáltica. O imóvel possui na questão Infraestrutura Pública: Calçada, Iluminação pública, Internet banda larga, Linhas de ônibus na região, Rede de água tratada, Rede de energia elétrica, Rede telefônica, Rua asfaltada, TV por assinatura. Sem restrição de acesso em época de chuva. Está há cerca de 8 (oito) quilômetros da Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia e do Fórum Central de Aparecida de Goiânia e há cerca de 2 (dois) quilômetros da Rodovia Federal BR-153. Ademais, o imóvel está situado em região precária, afastado do centro comercial e longe dos comércios e hospital.

Valor da avaliação: R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais).

ÔNUS DA CRI:

AV.01 – ERRO EVIDENTE. Fica retificado na matrícula, para retirar a servidão pois a mesma consta somente na ficha de origem, ficando, portanto, excluído da incorporação do Condomínio Residencial Ipê

R.03 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Alienação fiduciária em garantia em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.

R.04 – PENHORA. Processo nº 0046076-67.2016.8.09.0011 – 3ª UPJ das Varas Cíveis da Comarca de Aparecida de Goiânia/GO; Credor/Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IPÊ.

VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco 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\$ 213.500,00 (duzentos e treze 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 **70%** (setenta por cento) do valor da avaliação, conforme fixado na decisão do evento 154 (art. 891, parágrafo único, do CPC).

FORMAS 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 de o 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.

PARCELADO: Defere-se a possibilidade de pagamento do bem arrematado de forma parcelada, desde que pelo menos **25% (vinte e cinco por cento) seja pago à vista, no prazo de 24hrs**, e o restante dividido em até **30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC**, garantido por hipoteca do próprio bem, em razão de tratar-se de bem imóvel, nos termos fixados na decisão judicial. A carta de arrematação apenas será expedida após o último pagamento e a comissão da leiloeira ser paga integralmente. A apresentação de proposta não suspende o leilão, e a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, deverá apresentar por escrito até o início do

primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação e, até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado preço vil, ou seja, em respeito ao art.891 e seu parágrafo único do CPC. **A plataforma de leilões www.vecchileiloes.com.br, permite os lances na própria plataforma, o que traz transparência ao certame.**

COMPROVANTES DE PAGAMENTO: Os comprovantes dos pagamentos realizados, seja na modalidade à vista, seja na modalidade parcelada, deverão ser enviados ao Leiloeiro para juntada aos autos, no mesmo prazo fixado para a realização de cada pagamento. No caso de pagamento parcelado, o comprovante deverá ser encaminhado após o pagamento do sinal e de cada parcela vincenda.

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de **10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. **Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro(a)**, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

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.

DA COMISSÃO: A comissão da leiloeira em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, não incluído no valor do lance; em caso de adjudicação, comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a cargo da parte exequente; em caso de remição ou transação, comissão de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação, a cargo da parte executada. **A comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente após a arrematação.**

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.

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.vecchileiloes.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.

DÉBITOS, 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 qualquer garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **O objeto da alienação judicial corresponde aos direitos aquisitivos da executada decorrentes do contrato de alienação fiduciária, permanecendo registrada a alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, nos termos da matrícula nº 211.091.**

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

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. Para participação no primeiro e no segundo leilão, os interessados deverão efetuar cadastramento prévio com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data designada para a realização do leilão, confirmar os lances ofertados, recolher a quantia respectiva na forma e prazo estabelecidos neste edital e encaminhar os comprovantes de pagamento ao Leiloeiro Oficial para fins de assinatura do Auto de Arrematação. Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente. Conforme o art. 21 da Resolução CNJ nº 236/2016, poderão ofertar lances apenas os usuários previamente cadastrados. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de encerramento do pregão será automaticamente prorrogado por mais 3 (três) minutos, e assim sucessivamente, enquanto houver novos lances nesse período, garantindo-se a todos os interessados a oportunidade de disputar o bem. Ao participar do leilão, o arrematante declara estar ciente de que, havendo lance à vista, não serão aceitas propostas de pagamento parcelado, observadas as condições previstas neste edital. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior. Os licitantes deverão acompanhar a realização do Leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

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 irrevogáveis, 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, 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.**

IMÓVEL OCUPADO: caso o imóvel esteja ocupado, O ARREMATANTE assumirá integral responsabilidade pela sua desocupação e imissão na posse, bem como por todas as despesas, custos, encargos e providências judiciais ou extrajudiciais necessárias, isentando o comitente e o leiloeiro de qualquer responsabilidade nesse sentido.

VISITAÇÃO: 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.

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**, devida ao exequente, sem prejuízo da responsabilidade em perdas e danos. **CPC ART. 903 § 6º.**

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

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelos Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC).

INFORMAÇÕES: 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.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimada a promovida/executada: Karlla Patrícia de Andrade Barros, **por seus advogados:** Heloyse Paula Santos Maia, inscrita na OAB-GO sob nº 52.951 e Gabriel Antônio Aires Cruvinel, inscrito na OAB-GO sob nº 33448; **bem como cientificada a terceira interessada e credora fiduciária** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF **representada por seu advogado:** Alcides Ney José Gomes, inscrito na OAB-GO sob nº 40831, acerca do leilão e das datas acima indicadas. **Se a executada for revel e não tiver advogado constituída, não constando do procedimento seu endereço atual ou, ainda, não sendo encontrada no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.**

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado na forma da Lei.

Aparecida de Goiânia, 21/08/2026

Aluizio Martins Pereira de Souza
Juiz de Direito



Camilla Correia Vecchi Aguiar
Leiloeira Pública