



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE ANÁPOLIS

UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

Av. Sen. José Lourenço Dias, nº 1311, Centro, Anápolis/GO, Cep 75.020-010, Fone (62) 3902-8878 / (62) 3902-8879

e-mail: upjcivanapolis@tjgo.jus.br

EMITENTE: 5077540

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO**

**PROTOCOLO Nº: 5156576-28.2019.8.09.0006**  
167.119,50

**- VALOR DA CAUSA: R\$**

**NATUREZA:** PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença - VALOR DA CAUSA: R\$ 167.119,50

**EXEQUENTE:** Valdirei Luiz Gomes Vagney Luiz Gomes

**EXECUTADO:** Spe Condomínio Buriti Ltda Inovar Imóveis Empreendimentos Imobiliários Eireli Dallas Imoveis Ltda

**JUIZ(A):** Thiago Inácio de Oliveira

**PRAZO DO EDITAL: 5 (CINCO) DIAS**

O (A) Doutor (a) Juiz (a) de Direito Thiago Inácio de Oliveira, da Anápolis - UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª, Comarca de Anápolis, Estado de Goiás.

**FAZ SABER** aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos acima caracterizados, que no dia: **16 de Outubro de 2025 (16/10/2025) ocorrerá o 1º LEILÃO e 2º LEILÃO, o primeiro com encerramento as 14:00 horas e o segundo com encerramento as 16:00 horas**, , nos termos do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15), que serão realizados **EXCLUSIVAMENTE NO FORMATO ELETRÔNICO** através da plataforma eletrônica **www.alvaroleiloes.com.br**, onde será levado a público pregão de vendas e arrematação, o bem penhorado e avaliado nos autos do processo supra mencionado, conforme descrito abaixo:

**LEILOEIRO OFICIAL: ÁLVARO SÉRGIO FUZO**, inscrito na JUCEG sob o nº 035, com endereço à Rua Salvador, Qd. 07, Lt.01/04, nº 105, Dream Life, St. Alto da Gloria, Goiânia/GO,

Valor: R\$ 167.119,50  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
ANÁPOLIS - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª  
Usuário: CELMA CARDOSO DA COSTA FREITAS - Data: 09/09/2025 18:18:00



CEP nº 74815-750. Telefone: 0800-707-9272 (geral) 0800-730-4050 (judiciário). Site [www.alvaroleiloes.com.br](http://www.alvaroleiloes.com.br).

No primeiro pregão, não serão admitidos valores inferiores ao valor da avaliação do bem. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

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, e os débitos de condomínio, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, até a primeira etapa, proposta de aquisição em prestações por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil, e até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela **internet**, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Caso o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a **intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.**

### **Bem(s) a ser(em) praceado(s) (3 imóveis):**

**Uma área denominada UGA 19**, Quadra 14, Condomínio Buriti, situada na Fazenda denominada Buriti e Madeira, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Frente para a Rua 12, medindo vinte (20,00) metros; Lado direito confrontando com as UGAs 13 e 20, medindo vinte e sete vírgula trinta e quatro (37,34) metros, mais doze vírgula cinquenta (12,50) metros; Fundo confrontando com a UGA 14, medindo vinte (20,00) metros; e Lado esquerdo confrontando com a UGA 18, medindo vinte e oito vírgula um (28,01) metros, mais doze vírgula cinquenta (12,50) metros, perfazendo uma área total de oitocentos e três vírgula vinte e seis (803,26) metros

Valor: R\$ 167.119,50  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença  
ANÁPOLIS - UBJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª  
Usuário: CELMA CARDOSO DA COSTA FREITAS - Data: 09/09/2025 18:18:00



quadrados, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Pessoas Jurídicas e Registro Civil da Comarca de Silvânia - Goiás, sob a **Matrícula 21.872**, CNM N° 025999.2.0021872-33 DE ORDEM. Benfeitorias: não existem benfeitorias no lote, estando o condomínio sem asfalto, porém o lote está localizado em frente a orla do condomínio. **Avaliado por duzentos mil reais (R\$ 200.000,00).**

**Uma área denominada UGA 20**, Quadra 14, Condomínio Buriti, situada na Fazenda denominada Buriti e Madeira, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Frente para a Rua 12, medindo três vírgula noventa e um (33,91) metros; Lado direito confrontando com as UGA 21, medindo vinte e seis vírgula vinte e um (26,21) metros; Fundo confrontando com as UGAs 12 e 13, medindo trinta e três vírgula noventa e dois (33,92) metros; e Lado esquerdo confrontando com a UGA 19, medindo vinte e sete vírgula trinta e quatro (27,34) metros, perfazendo uma área total de novecentos e sete vírgula oitenta e sete (907,87) metros quadrados, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Pessoas Jurídicas e Registro Civil da Comarca de Silvânia - Goiás, sob a **Matrícula 21.873**, CNM N° 025999.2.0021873-30 DE ORDEM. Benfeitorias: não existem benfeitorias no lote, estando o condomínio sem asfalto, porém o lote está localizado em frente a orla do condomínio. **Avaliado por duzentos e vinte e seis mil reais (R\$ 226.000,00).**

**Uma área denominada UGA 21**, Quadra 14, Condomínio Buriti, situada na Fazenda denominada Buriti e Madeira, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Frente para a Rua 12, medindo dezesseis vírgula noventa e cinco (16,95) metros; mais dezoito vírgula vinte e cinco (18,25) metros, Lado direito confrontando com as UGA 22, medindo trinta e dois vírgula cinquenta e oito (32,58) metros; Fundo confrontando com as UGA 12, medindo vinte e três vírgula vinte e nove (23,29) metros; e Lado esquerdo confrontando com a UGA 20, medindo vinte e seis vírgula vinte e um (26,21) metros; e Chanfro medindo oito vírgula setenta e sete (8,77) metros, perfazendo uma área total de um mil, cinquenta e três vírgula sessenta e quatro (1.053,64 m<sup>2</sup>) metros quadrados, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Pessoas Jurídicas e Registro Civil da Comarca de Silvânia - Goiás, sob a **Matrícula 21.874**, CNM N° 025999.2.0021874-27 DE ORDEM. Benfeitorias: não existem, sem asfalto, sem calçadas, em frente a orla do condomínio. **Avaliado por duzentos e sessenta e dois mil reais (R\$ 262.000,00).**

**Ônus:** Constantes nas Certidões de Registro de Imóveis inseridas no evento 199 dos autos.

**Avaliados no total por:** R\$688.000,00. Individualizadas conforme valores supra indicados, (avaliação evento 171, 172 e 173)

**Lance Mínimo 1º leilão:** Valor da avaliação ou valor superior

**Lance Mínimo 2º leilão:** Não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada,

**DESPESAS DE ARREMATAÇÃO:** A comissão do leiloeiro: a) em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados; b) para adjudicação, 2% sobre a avaliação, pelo exequente; c) em caso de remição ou transação, 2% sobre a avaliação, pelo executado.

Nos termos do art. 895, do CPC, defiro a possibilidade de pagamento do bem arrematado em até trinta (30) prestações mensais e sucessivas, para bens imóveis, e em até seis (6) prestações mensais e sucessivas para bens móveis, mediante hipoteca sobre o próprio bem, no caso de imóvel, e caução idônea, no caso de móvel, devendo a primeira parcela ser



depositada no prazo máximo e improrrogável de três (3) dias a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias, observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente, mas a carta de arrematação ou mandado para entrega será expedida apenas após o último pagamento. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá 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 vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento (25%) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega (Artigos 903, § 5º, 908 § 1º, ambos do CPC/2015). Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação (Art. 130, "caput" e parágrafo único, do C.T.N). Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

**DECISÃO:** "Expeça-se edital de alienação em **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, em relação aos imóveis de matrículas n. 21.872, n. 21.873 e n. 21.874, cujos termos foram expedidos aos eventos 171, 172 e 173, de acordo com artigo 886 do Código de Processo Civil. Para tanto, deverá a serventia:a) afixar o edital no mural do Fórum com antecedência de 05 (cinco) dias (artigo 887, § 3º do CPC); b) publicar no Diário Oficial com antecedência de 05 (cinco) dias (artigo 887, § 1º do CPC) e c) cientificar as pessoas mencionadas no artigo 889 do Código de Processo Civil, também com 05 (cinco) dias de antecedência. No primeiro pregão não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação do bem, ao passo que no segundo serão admitidos lances não inferiores a 50% (cinquenta por cento) da última avaliação atualizada ou 80% da avaliação atualizada no caso de bem imóvel de propriedade de incapaz. Com relação ao intervalo entre o primeiro e o segundo leilão, o Código de Processo Civil extinguiu o prazo mínimo de 10 e máximo de 20 dias, razão pela qual determino que o primeiro e o segundo leilão deverão ocorrer no mesmo dia, com intervalo mínimo de 01 (uma) hora entre eles. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Para realização do leilão, **NOMEIO** o leiloeiro Álvaro Sérgio Fuzo matriculado pela Junta Comercial do Estado de Goiás sob os números 035 (artigo 881, § 1º do CPC), que poderá ser encontrado nos telefones 0800-707-9272 (arrematantes) ou 0800-730-4050 (Judiciário). O leiloeiro deverá ser intimado a prestar compromisso de bem e desempenhar fielmente o encargo que lhe é confiado, devendo tomar as providências necessárias para a realização do ato, apresentando inclusive a sugestão de datas. Quanto à remuneração, estabeleço a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante; para adjudicação, comissão de 2% (dois por cento) sobre a avaliação, pelo exequente; no caso de remição ou transação, comissão de 2% (dois por cento) sobre a avaliação, pelo executado. Nos termos do artigo 892 do Código de Processo Civil, **DEFIRO** a possibilidade de pagamento do bem arrematado em até 30 (trinta) prestações mensais e sucessivas para bens imóveis e 06 (seis) para bens móveis, devendo a primeira parcela ser depositada no prazo máximo de 03 (três) dias a contar da arrematação, e as demais a cada 30 (trinta) dias, observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente, mas a carta de arrematação será expedida após o último pagamento, em que pese será possível a imissão na posse com o depósito da primeira parcela. No caso de parcelamento, as guias mensais serão encaminhadas ao arrematante pelo leiloeiro, que informará nos autos o pagamento de cada



parcela. À luz do artigo 879, II do Código de Processo Civil, determino que o leilão seja realizado eletronicamente, por intermédio do site [www.leiloesjudiciaisgo.com.br](http://www.leiloesjudiciaisgo.com.br), devendo os interessados promover prévio cadastro no portal. No decorrer da alienação os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903 ambos do Código de Processo Civil. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital através do sítio eletrônico [www.leiloesdajustica.com.br](http://www.leiloesdajustica.com.br). Considerando a publicação do edital no site acima indicado, dispenso a obrigatoriedade de sua publicação em jornal de grande circulação (artigo 887, § 3º do CPC), facultado ao credor ou leiloeiro, a fim de conferir maior publicidade e, por consequência, aumentar a possibilidade de arrematação, a publicação também por outros meios. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos nos artigos 886 e 887, ambos do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: 1 - Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. 2 - 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, e os débitos de condomínio, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. 3 - Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, até a primeira etapa, proposta de aquisição em prestações por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil, e até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento - pela internet - dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no artigo 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Havendo arrematação, LAVRE-SE a ordem de entrega do bem móvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, nos termos do artigo 901, §1º, do Código de Processo Civil. Cumpra-se. Anápolis/GO, datado e assinado eletronicamente. **THIAGO INÁCIO DE OLIVEIRA JUIZ DE DIREITO**".

E, para que de futuro ninguém possa alegar ignorância expediu-se o presente, que será publicado, tendo sido afixado uma via deste no Placar do Fórum local, nos termos da lei.

Anápolis, 8 de setembro de 2025.

Thiago Inácio de Oliveira  
Juiz(a) de Direito

