



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: 5511722-15.2018.8.09.0006** - **VALOR DA CAUSA: R\$ 221.607,81**

**NATUREZA:** PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial - VALOR DA CAUSA: R\$ 221.607,81

**EXEQUENTE:** KINGSPAN ISOESTE CONSTRUTIVOS ISOTÉRMICOS S/A

**EXECUTADO:** JULIANA COMERCIO E SERVIÇOS LTDA - ME VICENTE VIERIA NUNES JUNIOR

**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, CEP nº 74815-750. Telefone: 0800-707-9272 (geral) 0800-730-4050 (judiciário). Site

Valor: R\$ 221.607,81  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
ANÁPOLIS - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª  
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 26/09/2025 15:49:36



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) praxeado(s): "IMÓVEL 01: A cota parte pertencente ao executado Vicente Vieira Nunes Junior, na proporção de 50% (cinquenta por cento), junto ao terreno situado na cidade de Itapetininga-SP e 1º subdistrito, na Avenida 5 de Novembro, Vila Rio Branco, com área total de 600 metros quadrados, matrícula nº 17.521, registrado no Livro 02, Registro Geral, Ficha 01, no Cartório de Registro de Imóveis de ITAPETININGA – SÃO PAULO. IMÓVEL 02: A cota parte pertencente ao executado Vicente Vieira Nunes Junior, na proporção de 50% (cinquenta por cento), junto ao terreno situado na cidade de Itapetininga-SP e 1º subdistrito, na Vila Rio Branco, medindo 10,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área de 300,00 metros quadrados, matrícula nº 29.124, registrado no Livro 02, Registro Geral, Ficha 01, no Cartório de Registro de Imóveis de ITAPETININGA - SÃO**



PAULO." Dos imóveis penhorados, um dos terrenos, que mede 300 metros quadrados, tem duas residências, sendo: um sobrado, número 42 da Rua Carolina Quadri Prestes, tendo no piso térreo uma sala, cozinha, um banheiro e lavanderia, além de uma garagem para um carro; piso superior dois quartos e um banheiro, tudo construído em alvenaria, com aproximadamente 100 metros quadrados de construção total; casa de número 38 da Rua Carolina Quadri Prestes, entrada para cinco veículos, imóvel construído em alvenaria, tendo uma cozinha, sala, lavado, dois quartos, um banheiro e uma suíte, construído em alvenaria, tendo aproximadamente 230 metros quadrados; na avenida Cinco do Novembro, onde está instalada a empresa Refrigerações Giuliana, com frente recuada e coberta para cinco veículos, temos três pavimentos construídos, sendo no térreo a loja, piso inferior oficina e piso superior estoque, tendo aproximadamente 600 metros quadrados, com 200 metros em cada andar. Temos o valor aproximado de R\$1.500,00 o metro quadrado do terreno e R\$2.650,00 o metro quadrado de área construída. Desta forma, totalizando 900 metros quadrados de terreno (duas matrículas), temos total de R\$1.350.000,00 (um milhão trezentos e cinquenta mil reais) para os lotes; somando as três construções, temos 930 metros quadrados de construção em alvenaria (100+230+600), totalizando R\$ 2.464.500,00 (dois milhões quatrocentos e sessenta e quatro mil e quinhentos reais); total geral dos bens avaliados – R\$ 3.814.500,00 (três milhões oitocentos e quatorze mil e quinhentos reais).

**Ônus:** Constantes na Certidão de Registro de Imóveis inserida no evento 304 dos autos.

**Avaliados por:** R\$3.814.500,00 (três milhões, oitocentos e quatorze mil e quinhentos reais), (avaliação evento 245)

**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.

**Débitos da ação:** R\$265.529,69 (duzentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e vinte e nove reais e sessenta e nove centavos) ( ev. 304).

**DESPESAS DE ARREMATÇÃO:** 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, 1% sobre a avaliação, pelo exequente; c) em caso de remição ou transação, 1% 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:** "Trata-se de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **KINGSPAN ISOESTE CONSTRUTIVOS ISOTÉRMICOS S/A**, em desfavor de **JULIANA COMERCIO E SERVIÇOS LTDA - ME** e **VICENTE VIERIA NUNES JUNIOR**, partes qualificadas. Decisão determinando hasta pública para alienação dos imóveis de matrícula n. 17.521 e 29.124 (movimentação 250). Interposto agravo de instrumento, o recurso foi desprovido (movimentação 267). A parte executado alegou excesso de penhora (movimentação 270). Decisão rejeitando a impugnação à penhora (movimentação 276). A parte exequente pugnou pela nomeação de leiloeiro para a realização do leilão do imóvel de matrícula 29.124 (movimentação 279). Autos conclusos. É o relatório. Decido. **DEFIRO** o pedido formulado na movimentação 279 e determino a alienação do imóvel em discussão (matrícula 29.124), por meio de leilão judicial, nos termos do art. 879, inciso II, do Código de Processo Civil. **NOMEIO** o leiloeiro **ÁLVARO SÉRGIO FUZO**, matriculado junto ao CRECI sob nº 22.622, o qual poderá ser localizado na Rua Salvador, Qd. 07, Lt. 01/04, nº 105, Residencial Dream Life, Setor Alto da Glória, CEP: 74.815-750, Goiânia/GO, telefones: (61) 98320-9090, (62) 99614-3120, *site*: [www.leiloesjudiciaisgo.com.br](http://www.leiloesjudiciaisgo.com.br), emails: [alvarofuzo@leiloesjudiciais.com.br](mailto:alvarofuzo@leiloesjudiciais.com.br), [contato@leiloesjudiciaisgo.com.br](mailto:contato@leiloesjudiciaisgo.com.br) (art. 883, do Código de Processo Civil), que deverá prestar compromisso para desempenhar o encargo, observando o que rege a lei, especialmente o disposto nos arts. 884, 886, 887 e 889, todos do Código de Processo Civil. O leiloeiro será remunerado com comissão sobre a venda, pelo arrematante, no percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação. Em caso de adjudicação ou comissão, o percentual será de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo Exequente. E em caso de remição ou acordo, será de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte Executada. O dia e hora para o primeiro e segundo leilão deverá ser designado pelo leiloeiro (arts. 880, §1º, e 895, do Código de Processo Civil). Determino que o leilão seja realizado somente eletronicamente ([www.leiloesjudiciaisgo.com.br](http://www.leiloesjudiciaisgo.com.br)), pois, como é sabido e notório, por meio de vários decretos judiciais da Presidência do Tribunal de Justiça de Goiás e resoluções do CNJ, em face do agravamento da situação mundial da pandemia COVID-19, determinou-se o fechamento do Fórum Cível da Comarca de Goiânia, não havendo como realizar o leilão de forma presencial (art. 882, do Código de Processo Civil). Fixo como preço vil, a fim de impedir a arrematação no segundo leilão, o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação de evento 34 (Arts. 885 e 891, do Código de Processo Civil). Nos termos do art. 887 do Código de Processo Civil, determino que o leilão seja publicado no *site*: [www.leiloesjudiciaisgo.com.br](http://www.leiloesjudiciaisgo.com.br). Expeça-se edital dando a mais ampla publicidade, com antecedência de 05 (cinco) dias (art. 886, do Código de Processo Civil); publique-se no DJE, com antecedência de 05 (cinco) dias; cientifique o Executado e as pessoas descritas no art. 889 do Código de Processo Civil. Intime-se o Exequente para providenciar, em 10 (dez) dias, certidão atualizada do imóvel penhorado. Deverá o leiloeiro tomar as providências que o Código de Processo Civil e leis específicas lhe atribuem, especialmente os arts. 884 e seguintes. Caso o leiloeiro não manifeste interesse, volvam-me os autos conclusos para deliberações. Expeça-se o necessário. Cumpra-se. Anápolis/GO, datado e assinado eletronicamente. **THIAGO INÁCIO DE OLIVEIRA JUIZ DE DIREITO** " Embora a decisão de evento 250 tenha determinado a hasta pública dos imóveis de matrícula n. 17.521 e 29.124, observa-se que apenas à um deles foi determinado o leilão ao evento 281. Isso porque, quando manifesto o pedido ao evento 279, o exequente especificou apenas o imóvel de matrícula 29.124, o que foi entendido por esse juízo como renúncia ao prosseguimento da alienação quanto ao outro. Na sequência, seguindo a decisão de evento 281, o exequente apresentou a certidão de matrícula somente do imóvel de matrícula 29.124, presumindo que estaria autorizado o leilão somente dele, daí sobrevivendo a dúvida da Serventia. No entanto, uma vez deferida a constrição sobre ambos, nada impede que o imóvel de matrícula 17.521 seja também incluído no leilão designado para o dia 16.10.2025. Assim, pondo fim aos questionamentos, esclareço que o imóvel de matrícula 17.621 também deverá ser leiloado, devendo, para expedir o respectivo edital, juntar-se a certidão de matrícula atualizada dele, ao que concedo o prazo de 05 (cinco) dias para o exequente assim fazer. 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, 24 de setembro de 2025.

Thiago Inácio de Oliveira  
Juiz(a) de Direito

Valor: R\$ 221.607,81  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
ANÁPOLIS - UBJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª  
Usuário: ANA MARIA FERNANDES - Data: 26/09/2025 15:49:36

