

PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, n.º. s/n.º, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Cristalina, Estado de Goiás.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que o Leiloeiro nomeado, Álvaro Sérgio Fuzo, matriculado no JUCEG sob n.º 035/2003, através da plataforma eletrônica www.alvaroleiloes.com.br, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N.º. 5365731-15.2018.8.09.0036 - CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

EXEQUENTE: RAFAEL LOREA LAWSON (CPF: 958.390.540-20)

EXECUTADOS: ESPOLIO DE EPITÁCIO ITUO NOGUTI (REP. IOLANDA IOKO NOGUTI), IOLANDA IOKO MURATA NOGUTI (CPF: 071.883.848-35)

DATAS: 1º Leilão no dia 29/10/2025, com encerramento às 11:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até o horário do encerramento, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do **2º Leilão, que terá início no dia 29/10/2025, com encerramento às 13:00 horas**, para recebimento de lances pela melhor oferta, **exceto preço vil, não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais, serão acrescidos 03 minutos para o término do leilão.

LOCAL: O leilão será realizado na modalidade ELETRÔNICA através do site www.alvaroleiloes.com.br.

REPASSE: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados novamente em "repasse", por um período adicional de 1 (uma) hora, com abertura em até 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras

PODER JUDICIÁRIO
JUIZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, nº. s/nº, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

***Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 171.261.460,94 (cento e setenta e um milhões, duzentos e sessenta e um mil, quatrocentos e sessenta reais e noventa e quatro centavos), em 28 de outubro de 2024, de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 340. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO BEM:

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

01) Uma Gleba de terras, situada na Fazenda Martinho, no lugar denominado "Jatobá", com a área de 271,57,43ha (duzentos e setenta e um hectares, cinquenta e sete ares e quarenta e três centiares) de cerrado e campo, no município de Cristalina/GO, com os seguintes limites e confrontações: "Começa em um marco cravado na estrada Cristalina-Ipameri, no limite com Antônio Tomocazu Noguti; daí com o ângulo de 281º15' numa distância de 3.161m, limitando com Antônio Tomocazu Noguti, até um marco cravado à margem direita do Ribeirão Martinho; daí pelo Ribeirão Martinho abaixo, limitando com a Rebrace até um marco cravado no limite com Delcio Dayrell a 80m abaixo da passagem; daí com o ângulo de 250º00' numa distância de 1.360m, limitando com Delcio Dayrell, até um marco; daí com ângulo de 79º00 numa distância de 1.220m, limitando com Delcio Dayrell, até um marco cravado no limite com Ormindia Leite Dayrell e Outros; daí com o ângulo 324º30' numa distância de 2.555m, limitando com Ormindia Leite Dayrell e Outros, até um marco cravado na estrada Cristalina-Ipameri a 100m do marco limite com José Rodrigues de Queiroz; daí com o ângulo de 234º36' numa distância de 690m, limitando com a estrada sentido Cristalina e com José Rodrigues de Queiroz até o marco cravado no limite com Antônio Tomocazu Noguti, ponto de onde partiram estes limites e confrontações". **Obs. 01:** Esse imóvel tem acesso através da rodovia BR-050, Km. 112, e da estrada Municipal (Cristalina/Assentamento Vista Alegre), não pavimentada; sendo essas duas vias servindo de acesso às divisas e confrontações do referido imóvel. Essa área ora avaliada é composta de áreas de cultivos agrícolas, os quais se encontram em regular atividade. Imóvel considerado com ótimo valor de mercado, em razão de

PODER JUDICIÁRIO
JUIZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, nº. s/nº, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

solos preparados e utilizados para cultivo agrícola a vários anos; localização com ótima vazão de saída de produtos e relativamente próxima à Cidade de Cristalina/GO. A Topografia: dessa área é plana (áreas agrícolas). Solos: latossolo amarelo. Vegetação: vegetação nativa; remanescentes (reserva legal e permanente). A hidrografia: nessa localidade é composta por nascente e Vereda natural. **Benfeitorias:** Estradas não pavimentadas no interior desse imóvel e dando acesso a outras propriedades rurais vizinhas; cerca paraguaia. Rede de energia elétrica. **Obs. 02:** Atualmente o imóvel encontra-se registrado em nome de Naozo Goguti. Imóvel cadastrado sob nº 931.055.012.823-5 e matriculado sob nº 3.434 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cristalina/GO.

AVALIAÇÃO: R\$ 24.441.687,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e um mil, seiscentos e oitenta e sete reais), em 13 de abril de 2024.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 12.220.843,50 (doze milhões, duzentos e vinte mil, oitocentos e quarenta e três reais e cinquenta centavos).

02) Uma Gleba de terras, situada na Fazenda Martinho, no lugar denominado "Jatoba", com a área de 271,57,43ha (duzentos e setenta e um hectares, cinquenta e sete ares e quarenta e três centiares) de terras de cerrado, mato e campo, no município de Cristalina/GO, com os seguintes limites e confrontações: "Começa em um marco cravado na estrada Ipameri-Cristalina, no limite com Nelson Nauhico Noguti; daí com o ângulo de 278°00' numa de 3.354m, limitando com Nelson Naohico Noguti, até um marco cravado no limite com a Rebrace; daí com o rumo de 43°00'SW 511m, 36°15'SW 620m, limitando com a Rebrace até um marco cravado no limite com Antônio Tomocazu Noguti; daí com o ângulo de 291°01' numa distância de 2.070m, limitando com Antônio Tomocazu Noguti, até um marco cravado no limite com Ormindá Leite Dayrell; daí com ângulo de 251°00' numa distância de 500m, limitando com Ormindá Leite Dayrell até outro marco; daí com o ângulo de 90°00'' numa distância de 677,60m, limitando com Ormindá Leite Dayrell, até outro marco; daí com o ângulo de 90°00' numa distância de 500m, limitando com Ormindá Leite Dayrell, até outro marco; daí com o ângulo de 270°00' numa distância de 640m, limitando com Antônio Tomocazu Noguti, até um marco cravado na estrada Cristalina-Ipameri; daí com o ângulo de 276°00' numa distância de 1.000m, limitando com a estrada sentido Cristalina, até o marco cravado no limite de Nelson Naohico Noguti, ponto de onde partiram estes limites e

PODER JUDICIÁRIO
JUIZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, nº. s/nº, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

confrontações”. **Obs.:** Localizadas pela BR 050 km 113 sentido Campo Alegre GO ao lado esquerdo a beira da BR 050; Quanto a topografia das áreas dos imóveis possuem mais de 90% uma topografias de terras semi-planas o solo a maior parte são de terras agricultáveis e produtivas, terreno todos preparado e corrigido anualmente com calcário e adubo isso já a mais de 10 anos, onde o Sr Diego Prezzoto cultiva safra de plantio direto, outra parte restante e de reserva legal com cerrado nativo. Imóvel cadastrado sob nº 931.055.012.807-03 e matriculado sob nº 3.435 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cristalina/GO.

AVALIAÇÃO: R\$ 24.441.687,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e um mil, seiscentos e oitenta e sete reais), em 13 de abril de 2024.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 12.220.843,50 (doze milhões, duzentos e vinte mil, oitocentos e quarenta e três reais e cinquenta centavos).

03) Uma Gleba de terras, situada na Fazenda Martinho, no lugar denominado “Jatoba”, com a área de 271,57,43ha (duzentos e setenta e um hectares, cinquenta e sete ares e quarenta e três centiares) de terras de cerrado, mato e campo, no município de Cristalina/GO, com os seguintes limites e confrontações: “Começa no marco cravado na estrada Ipameri-Cristalina na cerca de arame de divisa com Minervina Menezes Ribeiro e Outros; daí com o rumo de 74º30’SE numa distância de 920m, limitando com Minervina Menezes Ribeiro e Outros, até um marco cravado na cerca de arame de limite com a Florest S/A; daí pela cerca de arame limitando com a Florest S/A, com os ângulos e distância de 221º00’ 400m, 205º29’ 700m, 203º30’ 450m, 144º00’ 360m até um marco cravado próximo ao olho d’água do Jatobá; daí com ângulo de 148º00’ 220m, 206º00’ 1.020m, limitando com a Florest S/A, pela cerca de arame até um marco cravado na divisa com a Rebrace; daí com o rumo de 43º00’SW numa distância de 229m, limitando com a Rebrace até um marco cravado na divisa com Epitácio Ituo Noguti; daí com o ângulo de 271º00’ numa distância de 3.354m, limitando com Epitácio Ituo Noguti, até um marco cravado na estrada Ipameri-Cristalina; daí com o ângulo de 262º00’ numa distância de 890m, limitando com a estrada sentido Cristalina, até o marco cravado na divisa com Minervina Menezes Ribeiro e Outros, ponto de onde partiram estes limites e confrontações”. **Obs.:** Localizadas pela BR 050 km 113 sentido Campo Alegre GO ao lado esquerdo a beira da BR 050; Quanto a topografia das áreas dos imóveis

PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, n.º. s/n.º, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

possuem mais de 90% uma topografias de terras semi-planas o solo a maior parte são de terras agricultáveis e produtivas, terreno todos preparado e corrigido anualmente com calcário e adubo isso já a mais de 10 anos, onde o Sr Diego Prezoto cultiva safra de plantio direto, outra parte restante e de reserva legal com cerrado nativo. Imóvel cadastrado sob n.º 931.055.012.815-4 e matriculado sob n.º 3.437 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cristalina/GO.

AVALIAÇÃO: R\$ 24.441.687,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e um mil, seiscentos e oitenta e sete reais), em 13 de abril de 2024.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 12.220.843,50 (doze milhões, duzentos e vinte mil, oitocentos e quarenta e três reais e cinquenta centavos).

04) Uma Gleba de terras, situada na Fazenda Martinho, no lugar denominado "Jatobá", com a área de 271,57,43ha (duzentos e setenta e um hectares, cinquenta e sete ares e quarenta e três centiares) de cerrado, mato e campo, no município de Cristalina/GO, com os seguintes limites e confrontações: "Começa em um marco cravado na estrada Cristalina-Ipameri, no limite de Eptácio Ituo Noguti; daí com ângulo de 276°00' numa distância de 640m, limitando com Eptácio Ituo Noguti, até um marco cravado no limite com Ormindá Leite Dayrell; daí com ângulo de 180°00' numa distância de 677,60m limitando com Ormindá Leite Dayrell, até um marco de divisa com Eptácio Ituo Noguti; daí com o ângulo de 199°00' numa distância de 2.070m, limitando com Eptácio Ituo Noguti, até um marco cravado no limite com a Rebrace; daí com o ângulo de 291°01', numa distância de 290m, limitando com a Rebrace até um marco cravado na margem esquerda do Ribeirão Martinho; daí pelo Ribeirão Martinho abaixo, limitando com a Rebrace numa distância de 240m, até um marco cravado no limite com Naozo Noguti e Milton Hiroshi Noguti; daí com o ângulo de 273°00'', numa distância de 3.161m, limitando com Naozo Noguti e Milton Hiroshi Noguti, até um marco cravado na estrada Cristalina-Ipameri, daí com o ângulo de 258°45' numa distância de 910m, limitando com a estrada e José Rodrigues de Queiroz, sentido Cristalina, até o marco cravado no limite com Neson Naohico Noguti, ponto de onde partiram estes limites e confrontações". **Obs.:** Localizadas pela BR 050 km 113 sentido Campo Alegre GO ao lado esquerdo a beira da BR 050; Quanto a topografia das áreas dos imóveis possuem mais de 90% uma topografias de terras semi-planas o solo a maior parte são de terras

PODER JUDICIÁRIO
JUIZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, nº. s/nº, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

agricultáveis e produtivas, terreno todos preparado e corrigido anualmente com calcário e adubo isso já a mais de 10 anos, onde o Sr Diego Prezzoto cultiva safra de plantio direto, outra parte restante e de reserva legal com cerrado nativo. Imóvel cadastrado sob nº 931.055.012.831-6 e matriculado sob nº 3.439 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cristalina/GO.

AVALIAÇÃO: R\$ 24.441.687,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e um mil, seiscentos e oitenta e sete reais), em 13 de abril de 2024.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 12.220.843,50 (doze milhões, duzentos e vinte mil, oitocentos e quarenta e três reais e cinquenta centavos).

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 97.766.748,00 (noventa e sete milhões, setecentos e sessenta e seis mil, setecentos e quarenta e oito reais), em 13 de abril de 2024.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 48.883.374,00 (quarenta e oito milhões, oitocentos e oitenta e três mil, trezentos e setenta e quatro reais).

DEPOSITÁRIO(A): Item 01 a 04) ESPÓLIO DE EPITÁCIO ITUO NOGUTTI, Rua Professor Antonio Ruete, nº 541, Nova Jaboticabal, Jaboticabal/SP.

ÔNUS: 01) Hipotecas em favor do Banco do Brasil S/A; Hipotecas em favor da União; Ação de Inventário nos autos nº 0161710-27.2002.8.09.0036, em favor de Iolanda Yoko Murata Noguti, em trâmite na Vara de Família e Sucessões da Comarca de Cristalina-GO; Penhora nos autos nº 0000945-14.2008.4.01.3501, em favor de Rafael Lorea Lawson e outro, em trâmite na Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Luziânia/GO; Penhora nos autos nº 201100826925, em trâmite na 2ª Vara Cível e Fazenda Pública da Comarca de Cristalina/GO; Indisponibilidade nos autos nº 0000117-76.1987.8.16.0017, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Maringá/PR; Outros eventuais contantes na matrícula imobiliária.; **02)** Hipotecas em favor do Banco do Brasil S/A; Hipotecas em favor da União; Ação de Inventário nos autos nº 0161710-27.2002.8.09.0036, em favor de Iolanda Yoko Murata Noguti, em trâmite na Vara de Família e Sucessões da Comarca de Cristalina-GO; Penhora nos autos nº 0000945-14.2008.4.01.3501, em favor de Rafael Lorea Lawson e outro, em trâmite na Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Luziânia/GO; Penhora nos autos nº 3.001/89, em favor de Banco do Brasil S/A, em trâmite na 1ª Vara Cível da

PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, n.º. s/n.º, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

Comarca de Cristalina/GO; Penhora nos autos n.º 2.357/95, em favor de Adubos Moema Indústria e Comércio Ltda., em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Cristalina/GO; Penhora nos autos n.º 641/92, em favor de Fazenda Nacional, em trâmite na Fazenda Pública, Reg. Publ. e 2ª Cível da Comarca de Cristalina/GO; Penhora nos autos n.º 1125, em favor de Unibanco, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Cristalina/GO; Arresto nos autos n.º 2594, em favor de Banco Bradesco S/A, em trâmite na 2ª Vara Cível e Fazenda Pública da Comarca de Cristalina/GO; Penhora nos autos n.º 200002197310, em favor de Orivaldo Gomes, em trâmite na 1ª Vara Cível, Família e Infância e Juventude da Comarca de Cristalina/GO; Existência de Ação nos autos n.º 2.428/96, em favor do Banco Bradesco S/A, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Cristalina/GO; Penhora nos autos n.º 8808174093, em favor de Adilson Carmo e Silva, em trâmite na 2ª Vara Cível e Fazenda Pública da Comarca de Cristalina/GO; Penhora nos autos n.º 050/1.03.0000026-4, em favor de Olavo Laurindo Antonioli, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Getúlio Vargas/RS; Penhora nos autos n.º 200500845390, em favor de Olavo Laurindo Antonioli, em trâmite na 1ª Vara Cível, Família e Infância e Juventude da Comarca de Cristalina/GO; Penhora nos autos n.º 201100826925, em trâmite na 2ª Vara Cível e Fazenda Pública da Comarca de Cristalina/GO; Penhora nos autos n.º 0817341-92.1988.8.09.0036, em favor de Ezequiel Icassati Nantes, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Cristalina/GO; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.; **03)** Hipotecas em favor do Banco do Brasil S/A; Hipotecas em favor da União; Ação de Inventário nos autos n.º 0161710-27.2002.8.09.0036, em favor de Iolanda Yoko Murata Noguti, em trâmite na Vara de Família e Sucessões da Comarca de Cristalina-GO; Penhora nos autos n.º 0000945-14.2008.4.01.3501, em favor de Rafael Lorea Lawson e outro, em trâmite na Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Luziânia/GO; Penhora nos autos n.º 201100826925, em trâmite na 2ª Vara Cível e Fazenda Pública da Comarca de Cristalina/GO; Indisponibilidade nos autos n.º 0000117-76.1987.8.16.0017, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Maringá/PR; Outros eventuais contantes na matrícula imobiliária.; **04)** Hipotecas em favor do Banco do Brasil S/A; Hipotecas em favor da União; Ação de Inventário nos autos n.º 0161710-27.2002.8.09.0036, em favor de Iolanda Yoko Murata Noguti, em trâmite na Vara de Família e Sucessões da Comarca de Cristalina-GO; Penhora nos autos n.º 0000945-14.2008.4.01.3501, em favor de Rafael Lorea Lawson e outro, em trâmite na Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Luziânia/GO; Penhora nos autos n.º 201100826925, em trâmite na 2ª Vara Cível e Fazenda Pública da Comarca de

PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, n.º. s/n.º, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

Cristalina/GO; Indisponibilidade nos autos n.º 0000117-76.1987.8.16.0017, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Maringá/PR; Outros eventuais contantes na matrícula imobiliária.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus, o bem será leilado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015, e débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do 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.

HIPOTECA: 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).

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.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do

PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, n.º. s/n.º, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.alvaroleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **ÁLVARO SÉRGIO FUZO**, JUCEG sob n.º 035/2003, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (leiloesjudiciais.com.br).

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.alvaroleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

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.

PODER JUDICIÁRIO
JUIZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, n.º. s/n.º, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

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.

Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.alvaroleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: Em caso de imóveis com valor de avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, 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, nas seguintes condições:

O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 05 (cinco) meses;

As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice do IPCA - Índice Nacional de

PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, n.º. s/n.º, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

Preços ao Consumidor Amplo;

Caução: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

OBS.: Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

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.

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devido ao Leiloeiro.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devido ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este Leiloeiro devido.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá

PODER JUDICIÁRIO
JUIZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, n.º. s/n.º, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III - Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.

PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, n.º. s/n.º, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

LANCES: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados novamente em “repasso”, por um período adicional de 1 (uma) hora, com abertura 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasso) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão. Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação do seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado ao Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras

PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, n.º. s/n.º, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9339, Chat no site do Leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link "Fale Conosco" ou diretamente pelo endereço atendimento@leiloesjudiciais.com.br.

ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados **ESPOLIO DE EPITACIO ITUO NOGUTI (REP. IOLANDA IOKO NOGUTI)** na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is), **IOLANDA IOKO MURATA NOGUTI (CPF: 071.883.848-35)** e seu(a) cônjuge se casado(a) for, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação,

PODER JUDICIÁRIO
JUIZO DE DIREITO - ESTADO DE GOIÁS
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRISTALINA
Rua Turquesa, nº. s/nº, Setor Oeste, Cristalina/GO, CEP: 73.850-000

enfitese, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

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 e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Cristalina Estado de Goiás.

Cristalina/GO, 08 de outubro de 2025.

PRISCILA LOPES DA SILVEIRA
Juíza de Direito