



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: 5139651

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

PROTOCOLO Nº: 5242744-67.2018.8.09.0006
1.597.429,14

- **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\$ 1.597.429,14

EXEQUENTE: Rodrigo Mikhail Atie Aji Roberto Mikhail Atie

EXECUTADO: Edgar Luis De Freitas Terezinha Caetano De Freitas

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: 05/11/2025 **ocorrerá o 1º LEILÃO e 2º LEILÃO, o primeiro a partir das 14:00 horas e o segundo a partir das 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 Glória, Goiânia/GO, CEP nº 74815-750. Telefone: 0800-707-9272 (geral) 0800-730-4050 (judiciário). Site **www.alvaroleiloes.com.br**.

Valor: R\$ 1.597.429,14
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: ANA MARIA FERNANDES - Data: 07/10/2025 17:28:09



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. Ficam as demais disposições, conforme determinado na decisão abaixo transcrita.**

Bem(s) a ser(em) praceado(s):

"Uma gleba de terras, situada na FAZENDA PALMEIRAS, neste município, com a área de 58,50.90ha, matrícula numero 7.014, CNM n ° 028779.2.0007014-52, COMARCA DE GUAPÓ ESTADO DE GOIÁS Cartório do 1º Registro de Imóveis e Anexos."

Ônus: Constantes na Certidão de Registro de Imóveis inserida no evento 137 dos autos.

Avaliados por: R\$ 6.044.300,00 (seis milhões, quarenta e quatro mil e trezentos reais).



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

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

Valor atualizado da dívida: R\$ 630.348,87.

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 ao imóvel de matrícula n. 7.014, cujo termo foi expedido ao evento 177, 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, 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.

Considerando a publicação do edital no site acima indicado, dispense 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, 7 de outubro de 2025.

Thiago Inácio de Oliveira
Juiz(a) de Direito

