



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE ANÁPOLIS

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

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: 5356981-12.2021.8.09.0006
1.579.576.88

- 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\$ 1.579.576,88

EXEQUENTE: MARCELO DA SILVA PINHEIRO

EXECUTADO: ESPOLIO de ENO PEDRO MOREIRA ESPÓLIO de ANAIR PEREIRA
MOREIRA

JUIZ(A): Pedro Paulo de Oliveira

PRAZO DO EDITAL: 5 (CINCO) DIAS

O (A) Doutor (a) Juiz (a) de Direito Pedro Paulo de Oliveira, da Anápolis - UPJ Varas Cíveis: 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 5^a e 6^a. 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: **10 de fevereiro de 2026 (10/02/2026)** 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.alvaroleilos.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.

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): "Fazenda Retiro de Caldas e Cabeceira de Caldas c/ a área de 31 alqueires e 53 litros, ou seja, 153 hectares, 24 ares e 65 centiares, c/ diversas benfeitorias, Insc. INCRA nº 935.093.003.913, 2º CRI Leopoldo de Bulhões/GO nº. 789, a saber:
– Um quinhão de terras de culturas e campos na Fazenda Retiro de Caldas e Cabeceira de Caldas com a área de 31 alqueires e 53 litros, ou seja, 153 hectares, 24 ares e 65 centiares assim distribuídos: CULTURA: 6 alqueires e 56 litros e 24 (vinte e quatro) alqueires e 77 litros de campos que saiu com as seguintes DIVISAS: Começa no marco no 0 (Zero) cravado a margem direita do Córrego Brejo Grande na divisa com Sebastião Olímpio Ribeiro dai, segue com o rumo

de 54° 40' NW e a distância de 110 metros; dai, segue com o rumo de 73°40' SW e a distância de 533,00 metros até o marco 1, limitando com Sebastião Olímpio Ribeiro, daí, segue com os rumos de 12°00' SE; 77°00' SW e 12°30' NW e as distâncias de 92,00 metros, 138,00 metros e 64,00 metros limitando com o Saneamento de Goiás S/A; daí, segue com o rumo de 66°00' SW e a distância de 427,00 metros até o marco 2: dai, segue com o rumo de 3°40' SE e a distância de 247,00 metros até o marco 3, limitando com Rodolfo Alves; daí, segue com o rumo de 2°00' SW e a distância de 445,00 metros até o marco 4 limitando com Fader Alves; dai, segue com o rumo de 53°40' SE e a distância de 425,00 metros até o marco 05 limitando com os Herdeiros de Manoel Marques; daí, segue margeando a estrada e o rumo de 11°40' NW e a distância de 210,00 metros até o marco 06; daí, segue com o rumo de 64°40 SE e a distância de 975,00 metros até o marco 7, limitando com o condômino Guilherme Barbaresco na Gleba 3; dai, segue com esta confrontação e o rumo de 74°00' SE e a distância de 313,00 metros até o marco 8, cravado á margem direita do Córrego Brejo Grande; dai, segue pelo veio d'água do Córrego Brejo Grande acima numa distância de 1.950,00 metros até o marco n° (0) ponto de partida limitando com Baltazar Pedro Moreira Gleba 2. **Benfeitorias:** No local há várias benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias, sendo elas: Uma frente construída com cerca em formato de alambrado com tela. Acessível por uma via vicinal que margeia o condomínio residencial Marlon Moraes. Uma casa sede contendo quatro quartos, sendo um com suíte, duas salas, uma cozinha e um banheiro social completo. Na frente da casa sede há um hall acoplado a mais três quartos e dois banheiros sociais completos. O piso é do tipo porcelanato, as paredes são rebocadas e pintadas, tem forro e a cobertura é feita com madeira e telhas plan. Uma piscina construída em alvenaria, com metragem, profundidade e singularidades ignorados. Acessível pela casa sede e pela área de serviço. Uma área de serviço contendo uma ampla área de convivência, uma cozinha, um quarto e um banheiro social completo. O piso é do tipo porcelanato, as paredes são rebocadas e pintadas, tem forro nos cômodos, e a cobertura é feita com madeira e telhas plan. Um escritório contendo uma sala, dois banheiros e uma pequena área coberta. O piso é do tipo cerâmica, as paredes são rebocadas e pintadas, tem forro e a cobertura é feita com madeira e telhas plan. Uma garagem contendo uma área coberta e um depósito. O piso é do tipo cimento grosso, as paredes são rebocadas e pintadas, não tem forro e a cobertura é feita com madeira e telhas plan. Uma casa para caseiro, contendo três quartos, uma sala, uma cozinha e um banheiro social completo. O piso é do tipo porcelanato, as paredes são rebocadas e pintadas, não tem forro e a cobertura é feita com madeira e telhas plan. Um depósito construído com alvenaria e que tem piso tipo cerâmica, paredes rebocadas e pintadas, sem forro e com cobertura feita com madeira e telhas de amianto. Um galpão, metragem não computada, construído com alvenaria, piso tipo cimento grosso e telhado feito com madeira e telhas de amianto. Um barracão que foi construído acoplado ao galpão acima citado. A construção tem um quarto, uma sala, uma cozinha e um banheiro social completo. As portas e janelas são tipo veneziana, o piso é tipo cerâmica e o telhado é feito com madeira e telhas de amianto. Um galpão com aproximadamente 700,00m² (setecentos metros quadrados) de área. Este é construído com blocos de cimento, tem telhado feito com armação de ferro e telhas de zinco, e possui piso tipo cimento grosso. Um campo de futebol com grama tipo esmeralda. Um depósito construído com alvenaria e que tem piso tipo cimento grosso e paredes rebocadas, sem forro e com cobertura feita com madeira e telhas de amianto. Um pomar com árvores frutíferas variadas. Área de pasto constituída em sua maioria por terreno plano e aparentando ser terras de cultura. Na parte em que não há benfeitorias, o terreno está com as manutenções necessárias, não aparentando necessidade de outros cuidados urgentes. Quanto às benfeitorias apontadas, são construções antigas e que requerem reformas de manutenção como pintura, troca de pisos, reparos em telhados, consertos hidráulicos e elétricos, dentre outras necessidades. Quando o funcionamento, nada é possível atestar, haja vista que a vistoria foi somente visual. **Obs.:** A propriedade tem testada localizada de frente para outras fazendas, sem estimativa de frente real, entre os municípios de Leopoldo de Bulhões e Anápolis, próxima ao conjunto de chácaras da Fazenda Lages e ao lado do loteamento residencial Marlon Moraes. Quanto as características da região, as terras possuem condições de

relevo planas, aparentam ser terras de cultura e propícias para o plantio. É um imóvel que pode ser classificado, quanto ao seu uso, como sendo imóvel totalmente rural, tipo fazenda, não tendo sido localizadas quaisquer restrições físicas ao aproveitamento eficiente do solo. O bem dispõe de uma infraestrutura básica, como iluminação pública e vias de acesso. Conta também com água, mas não é fornecida pelo poder público. É um imóvel cortado por vias internas, mas ali não foi localizado nenhuma servidão administrativa. Por outro lado, foi encontrado uma servidão pública de passagem de linhas de transmissão de energia elétrica. Durante a diligência, não foi identificado nenhuma servidão predial, ou terreno encravado na propriedade, mas fica claro que foi encontrado uma servidão de passagem para a região conhecida como retiro de caldas. Não foi notado a presença de nenhum desmembramento, que implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem modificação ou ampliação dos já existentes. Talvez por causa da posição e proximidade com o município de Anápolis, não foi encontrado nenhum equipamento comunitário que vise atender às necessidades básicas de saúde, educação, transporte, segurança ou lazer da comunidade externa. Dessa maneira, por sua localização, fica claro que se trata de gleba urbanizável, sendo terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento. Assim, foi observado a vocação urbana para a fazenda. Imóvel sob cadastro INCRA nº 935.093.003.913 e matriculado sob o nº. 789 no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Leopoldo de Bulhões/GO".

Ônus: Servidão em favor de Furnas Centrais Elétricas S/A (R-07) e outras constantes na Certidão de Registro de Imóveis inserida no evento 337 dos autos.

Avaliados por: R\$13.995.338,67 (treze milhões, novecentos e noventa e cinco mil, trezentos e trinta e oito reais e sessenta e sete centavos), (evento 270)

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

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

Valor atualizado da dívida: R\$ 2.986.089,38 (dois milhões, novecentos e oitenta e seis mil, oitenta e nove reais e trinta e oito centavos) (evento 337).

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 conterá, 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: "DESIGNO alienação do imóvel penhorado na movimentação de nº 56, mediante leilão judicial eletrônico (em decorrência da pandemia ocasionada pelo COVID-19). Para assegurar a efetividade da alienação, com fundamento nos arts. 880, § 1º e 885, ambos do CPC, fixo as seguintes diretrizes:

I - Data e hora dos leilões: Designo o primeiro leilão para um prazo não superior a 30 (trinta) dias após a intimação do leiloeiro, o que deverá ser cientificado nos autos. O segundo leilão será realizado no mesmo dia, com intervalo de 2 (duas) horas em relação ao primeiro, haja vista que não se exige mais o intervalo mínimo de 10 (dez) a 20 (vinte) dias entre o primeiro e segundo leilão. Registro que o segundo leilão só será realizado na hipótese de inexistir lance igual ou superior ao valor da avaliação, caso em que a venda dos bens se concretizará a quem mais ofertar, desde que não seja preço vil.

II - Local, Modalidade e Divulgação: Para assegurar amplo acesso ao público, permitindo que pessoas de diversos locais participem da concorrência, determino que o leilão seja realizado eletronicamente, pelo sítio www.leiloesjudiciaisgo.com.br. Os interessados, deverão estar cadastrados por ocasião do leilão ou efetuar o cadastramento prévio no próprio site em até 24 (vinte e quatro) horas antes do leilão, conforme orientações ali constantes. A divulgação dos leilões será por meio de editais publicados em jornais de circulação local e regional, bem como pela Rede Mundial de Computadores, no site indicado no item "b" (art. 879, II, do CPC). Afasto a aplicação do art. 887, § 3º do CPC, tendo em vista que a dispensa da publicação do edital em jornal de grande circulação ocasionará limitação da arrematação, ante a diminuição de informação a maior número de pessoas.

Deverá constar do edital, também, que: – 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 o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. – até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil, que trata do parcelamento (25% à vista e o restante em 30 meses, garantido por hipoteca, caso imóvel ou caução idônea, se bem móvel). A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal e leiloeiro, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão. No mesmo prazo de 5 (cinco) dias, antes do início do leilão, deverão ser cientificados a parte executada e os coproprietários (se houver) conforme disposição do art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte autora/exequente 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.

III - Leiloeiro e remuneração: Nomeio Álvaro Sérgio Fuzo, JUCEG nº 035, (www.leiloesjudiciais.com.br – 0800-707-9272), leiloeiro oficial, que está devidamente credenciado junto à Corregedoria Geral de Justiça. Arbitro a remuneração do leiloeiro, da seguinte forma: a) em caso de arrematação, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga pelo arrematante; b) em caso de adjudicação, a comissão devida será de 2% sobre o valor da avaliação, paga pelo adjudicante; c) Em caso de remição e/ou acordo - até o segundo leilão-, a comissão será de 2% sobre o valor da avaliação, paga pelo executado.

Determino, porém, que antes da designação das praças, o leiloeiro faça uma análise minuciosa do bem que será levado a leilão, a fim de verificar se o

mesmo se encontra livre e desimpedido para a venda, objetivando evitar problemas futuros com hipotecas e penhoras gravadas na matrícula do imóvel, informando este juízo. **IV - Condições de Pagamento:** Considerando o valor da avaliação e a possibilidade de aumentar a participação de pessoas interessadas, autorizo a venda do bem penhorado em prestações, conforme autoriza os arts. 892 e 895 do CPC. O interessado em adquirir o bem mediante parcelamento, deverá apresentar, por escrito sua proposta, com pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso de qualquer parcela, multa de 10% (dez) por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas. **VI – Preço mínimo e preço vil:** Estabeleço o valor da avaliação como critério para os lanços, em primeiro e segundo leilão. Para ilidir arrematação por preço vil, estipulo o valor mínimo de lance no segundo leilão, para constar no edital, equivalente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, art. 891 do CPC. **VII – À Escrivania:** A) Oficiem-se os leiloeiros nomeados para ciência da nomeação e para as providências necessárias à consecução da alienação, com observância ao disposto no artigo 884 do CPC. B) Expeça-se edital, com observância aos requisitos dos artigos 886 e 887, ambos do CPC. C) INTIME-SE a parte executada, por seu advogado - via Diário Oficial -, para tomar ciência do dia, hora e local da alienação judicial (art. 889, I do CPC). 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. Intimem-se. Cumpra-se. Anápolis/GO, data registrada no sistema. **PEDRO PAULO 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 janeiro de 2026.

**Pedro Paulo de Oliveira
Juiz de Direito**