



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Niquelândia - Vara de Família e Sucessões

Edifício do Fórum Praça do Níquel, nº. 06, Jardim Aurora, Niquelândia-GO, CEP.: 76.420-000

Telefone: (62) - 3611 - 1546, e-mail: escvarfamniquelandia@tjgo.jus.br

EDITAL DE PRAÇA A REALIZAR-SE

Protocolo : 5419307-12.2020.8.09.0113
Natureza : PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento ->
Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
Exequente(s) : **Maria Viana Dos Santos Rocha**
Advogado(a) do Exequente : Leonardo Leonel Rodrigues e outra
Executado(a)s : **Edison Da Silva Rocha**
CPF/CNPJ : 391.681.401-00
Advogado(a) do Executado(a) :
Juiz(a) : KATHERINE TEIXEIRA RUELLAS
Valor da causa : 163.606,00
Local da realização da hasta : <http://www.alvaroleiloes.com.br> (Leilão na Modalidade Eletrônica)

O(a) MM^ª. Juiz(a) de Direito da Vara das Fazendas Públicas da Comarca de Niquelândia, Estado de Goiás, KATHERINE TEIXEIRA RUELLAS, **FAZ SABER** que nos autos acima foi expedido o presente Edital para conhecimento dos interessados que no dia **12/03/2026** às **14:00** horas, no local acima especificado, os leiloeiros designados Álvaro Sérgio Fuzo e/ou Maria Aparecida de Freitas Fuzo levará a leilão/praca, para venda em hasta pública, o(s) bem(ns) abaixo especificado(s).

Bem(ns) a ser(em) leiloado(s):

1 – Um lote de terras de n. 16, da quadra 34, do loteamento denominado Setor Belo Horizonte, situado no perímetro urbano desta cidade com área de 448,00 metros quadrados, sendo: 13,00 metros de frente para Rua Ribeirão Preto; 15,00 metros pelos fundos confrontando com o Lote nº. 11; 28,00 metros pelo lado esquerdo, para a Rua São Paulo; 30,00 metros pelo lado direito, confrontando com o lote nº. 15 e 4,00 metros chanfrados na esquina das Ruas Ribeirão Preto e São Paulo, Niquelândia-GO, de propriedade de Edison da Silva Rocha e Maria Viana dos Santos Rocha. Edificada uma construção com 02 (duas) salas, 02 (dois) quartos, 01 (uma) suíte, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) área mais 01 (um) banheiro.

OBS: FICA EXPRESSAMENTE CONSIGNADO QUE a quota-parte de 50% (cinquenta por cento) pertencente à copropriedária Maria Viana dos Santos Rocha será calculada e assegurada sobre o valor de avaliação do imóvel, e não sobre o preço final da arrematação, em estrita observância ao art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil, bem como ao entendimento consolidado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO), conforme decisão judicial de mov. 206, transcrita no presente edital.

Matrícula: N. 3.146 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Niquelândia-GO.

Avaliação: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Depositário do bem: Edison da Silva Rocha.

Valor: R\$ 163.606,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NIQUELÂNDIA - VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES
Usuário: KARLA CRISTINA GERENCIANO DE SOUZA - Data: 23/02/2026 17:21:29



Promovido(a): Depositário Edison da Silva Rocha.

Observação: Penhora R. 3 – 3.146 - Registro de penhora em nome da promovente Maria Viana dos Santos Rocha de 50% (cinquenta por cento do Imóvel). A quem ficará reservado o valor de 50% (cinquenta por cento) do valor da arrematação.

Observações:

1 - Do intervalo entre os leilões:

Não sendo alcançado valor superior ao da avaliação, será realizado o 2º leilão, no mesmo dia (**12/03/2026**), no mesmo local acima descrito, <http://www.alvaroleiloes.com.br>, às **16:00** horas, podendo ser arrematado o(s) bem(ns) em questão, a quem oferecer maior lance, no valor mínimo de **70% (setenta por cento)** da avaliação, independentemente de nova publicação de edital ou intimação de partes, ficando de tudo desde logo intimado(s) via deste Edital, o(a)s promovido(a)s, caso não seja possível sua intimação pessoal.

2 - Das condições de pagamento:

O pagamento do bem arrematado poderá ser feito em 05 (cinco) prestações mensais e sucessivas, devendo a primeira parcela ser depositada em 24 (vinte e quatro) horas a contar da arrematação, e as demais a cada 30 (trinta) dias, observando-se que a Carta de Arrematação apenas será expedida após o último pagamento e a comissão do leiloeiro ser paga integralmente.

3 - Da comissão do(a) leiloeiro(a):

- 3.1 - será paga ao(a) leiloeiro(a) comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do(a) arrematante;
- 3.2 - no caso de adjudicação, comissão de 1% sobre a avaliação, a cargo do(a) exequente;
- 3.3 - no caso de remição ou transação, comissão de 1% sobre a avaliação, a cargo do(a) promovido(a).

4 – Da venda direta:

Restando frustrado o leilão, fica o(a) leiloeiro(a) autorizado(a), com amparo no art. 880 do CPC, e, em prol da celeridade e eficácia processuais, a realizar a venda direta do bem penhorado, no prazo de 60 (sessenta dias) após a segunda hasta pública.

A venda direta será fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final.

As propostas deverão ser apresentadas no sítio eletrônico <http://www.alvaroleiloes.com.br>.

Decisão de mov. 177 proferida nos autos

"Trata-se de cumprimento de sentença proposto por Maria Viana dos Santos Rocha em desfavor de Edison da Silva Rocha, partes qualificadas nos autos em epígrafe. Compulsando os autos, verifico que o imóvel matriculado sob o n.º 3.146, registrado no Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Niquelândia e pertencente ao executado, foi devidamente penhorado, conforme decisão de movimentação n.º 137, tendo sido cumprido o mandado de avaliação na movimentação n.º 142, que atribuiu ao bem o valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Constato, ainda, que o executado foi devidamente intimado da penhora no momento da realização do ato, nos termos do art. 841, §3º, do CPC, não havendo oposição de embargos no prazo legal. Na movimentação n.º 173, a parte exequente requereu a designação de hasta pública para alienação do bem penhorado. É o relatório. DECIDO. Analisando os autos, verifico que se encontram presentes os requisitos necessários para a designação de hasta pública, conforme disposto nos artigos 881 e seguintes do Código de Processo Civil. A penhora foi regularmente efetivada e o bem devidamente avaliado. O executado foi intimado e não se manifestou. A teor do que já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça, o Código de Processo Civil de 2015, ao tratar da penhora e alienação judicial de bem indivisível, ampliou o regime



anteriormente previsto no CPC/1973 e, sob o novo quadro normativo, é autorizada a alienação judicial do bem indivisível, em sua integralidade, em qualquer hipótese de copropriedade, resguardando-se ao coproprietário alheio à execução o direito de preferência na arrematação do bem ou, caso não o queira, a compensação financeira pela sua quota-parte, agora apurada segundo o valor da avaliação, não mais sobre o preço obtido na alienação judicial (art. 843 do CPC/15)¹. Dito isso, conforme disposto no art. 872, do CPC, o laudo de avaliação deve conter a descrição do(s) bem(ns), com suas características e a indicação do estado em que se encontra(m), bem como o valor do(s) bem(ns). Destaco que, em regra, a avaliação é definitiva e não se repete. Ademais, o laudo firmado pelo Oficial de Justiça goza de presunção relativa de veracidade. Portanto, a repetição do ato condiciona-se à caracterização de alguma das hipóteses constantes do art. 873 do Código de Processo Civil. Desse modo, ante a não ocorrência de quaisquer das hipóteses do art. 873 do CPC, HOMOLOGO a avaliação do bem imóvel no valor descrito na movimentação n.º 142. Dando prosseguimento para os atos expropriatórios, DEFIRO o pedido formulado pela exequente e DETERMINO a designação de hasta pública para alienação do imóvel penhorado nos autos e nos termos do art. 879, II, do CPC. 1. Leiloeiro e remuneração: NOMEIO como leiloeiros, Álvaro Sérgio Fuzo e/ou Maria Aparecida de Freitas Fuzo, matriculados junto à Junta Comercial do Estado de Goiás sob os n.(s) 035 e 046, respectivamente, (art. 881, § 1º, do CPC), que poderão ser contatados através dos telefones 0800-707-9272 (arrematantes) ou 0800-730-4050 (Judiciário), os quais assumirão no ato de anuência da nomeação os compromissos legais do artigo 884 e seus incisos e 887, ambos do CPC, além de observarem os procedimentos gerais insculpidos no CPC atual. A remuneração dos leiloeiros se dará da seguinte forma: a) comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante; b) para adjudicação, comissão de 1% (um por cento) sobre a avaliação, pela parte exequente; c) remição ou transação, comissão de 1% (um por cento) sobre a avaliação, pela parte executada. 1.2. Condições de pagamento: Defiro a possibilidade de pagamento do bem arrematado em 05 (cinco) prestações mensais e sucessivas, devendo a primeira parcela ser depositada em 24 (vinte e quatro) horas a contar da arrematação, e as demais a cada 30 (trinta) dias, observando-se que a carta de arrematação apenas será expedida após o último pagamento e a comissão do leiloeiro ser paga integralmente. No caso de parcelamento, as guias mensais serão encaminhadas ao arrematante pelo leiloeiro, que informará nos autos o pagamento de cada parcela. 1.3. Local e modalidade: Nos termos do artigo 879, inciso II, do CPC, determino que o leilão seja realizado somente pela via eletrônica, através do site www.leiloesjudiciaisgo.com.br, o que permitirá amplo acesso ao facultar que pessoas que estejam em locais distintos participem da concorrência. 1.4. Intervalo: Frustrado o primeiro leilão e decorrido o prazo mínimo 01 (uma) hora, designe-se o segundo leilão, ressaltando que o bem deve ser vendido pelo maior lance, vedado o preço vil (artigo 891 do CPC). 1.5. Preço vil: Fixo como preço vil, a fim de impedir sua arrematação no segundo leilão, o valor correspondente a 70% (setenta por cento) da avaliação oficial (art. 891 do CPC). 1.6. Venda Direta: Restando frustrado o leilão, fica o(a) leiloeiro(a) autorizado(a), com amparo no art. 880 do CPC, e, em prol da celeridade e eficácia processuais, a realizar a venda direta do bem penhorado, no prazo de 60 (sessenta dias) após a segunda hasta pública. A venda direta será fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. As propostas deverão ser apresentadas somente no sítio eletrônico dos leiloeiros, que farão constar essa possibilidade de expropriação no edital do leilão. 1.7. Publicação do edital: Nos termos do artigo 887, do CPC, determino que o edital seja publicado no site www.leiloesjudiciaisgo.com.br, sem nenhum custo. 2. Expedição do edital: Ao cartório para expedir edital e observar o seguinte: a) os requisitos do artigo 886 do CPC e os acima especificados; b) afixar o edital no mural do Fórum com antecedência de 05 dias (art. 887, § 3º, do CPC); c) publique-se no diário oficial com antecedência de 05 dias (art. 887, § 1º, do CPC); d) cientifiquem-se as pessoas descritas no art. 889, com 05 dias; e) conste a meaçaõ do cônjuge não executado e sua preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. No mais, considerando a publicação do edital no site acima indicado, dispenso a obrigatoriedade de sua publicação em jornal de grande circulação, por força do artigo 887, § 3º, do CPC, sendo



apenas uma faculdade ao credor ou leiloeiro, a fim de conferir maior publicidade e, por consequência, aumentar a possibilidade de arrematação. Intimem-se as partes, por seus advogados, para que tomem ciência do dia, hora e local da alienação judicial (art. 889, I, do CPC). Dê-se ciência ao cônjuge, por meio do seu causídico, a fim de que, caso queira, exerça o seu direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros (art. 843, §1º, do CPC). Havendo arrematação, lavre-se o respectivo auto (art. 901, do CPC). Considerando tratar-se de bem indivisível, cuja alienação se dará por inteiro, determino que 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação permaneça reservado à cônjuge meeira, nos termos do art. 843, §1º e §2º, do Código de Processo Civil, cabendo ao juízo deliberar oportunamente sobre seu levantamento ou destinação. Adotem-se as diligências necessárias. Cumpra-se. Confiro força de Mandado/Ofício/Termo de Compromisso/Alvará a esta decisão, devendo surtir os efeitos jurídicos cabíveis, a teor do que dispõe o art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ/TJGO. Niquelândia/GO, data da assinatura eletrônica. THALES PRESTRÊLO VALADARES LEÃO, Juiz de Direito em resposta (Decreto Judiciário n.º 4128/2025).

DECISÃO DE MOV. 206, a qual retifica o edital expedido anteriormente:

" Trata-se de cumprimento de sentença promovido por Maria Viana dos Santos Rocha em face de Edison da Silva Rocha, devidamente qualificados nos autos. A parte autora requer a retificação imediata do Edital de Leilão (mov. 187), para que fique expressamente registrado que a quota-parte de 50% (cinquenta por cento) pertencente à coproprietária Maria Viana dos Santos Rocha deverá ser calculada e assegurada sobre o valor de avaliação do imóvel, fixado em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), e não sobre o preço obtido na arrematação (mov. 199). Observa-se que a procuradora da parte executada renunciou ao mandato, razão pela qual a escritania certificou que "fica o executado intimado para, no prazo de 10 dias, regularizar sua representação processual e manifestar o que entender de direito." Decido Cumprir salientar, nos termos do art. 843, caput, e parágrafos do CPC/2015, que em se tratando de penhora de bem indivisível, deverão ser resguardadas a preferência de arrematação e o valor da quota-parte à coproprietária, a partir do valor da avaliação e não o da arrematação, senão vejamos: Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quotaparte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação. A norma tem por objetivo impedir que o cônjuge meeiro seja prejudicado pela eventual desvalorização do bem em hasta pública. A sua quota-parte não se confunde com a do executado e, portanto, deve ser calculada com base no valor real do patrimônio, aferido por meio da avaliação judicial. O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO) possui entendimento consolidado sobre o tema, alinhado à legislação processual e à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Vejamos: AGRADO DE INSTRUMENTO N. 5258599-02.2021.8.09. 0000 COMARCA DE ANÁPOLIS (3ª Vara Cível) AGRAVANTE : ANA PAULA MOREIRA CÂNDIDA AGRAVADO : SÉRGIO INÁCIO DE MORAES RELATOR : SEBASTIÃO LUIZ FLEURY ? Juiz Substituto em Segundo Grau EMENTA: AGRADO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PROMOVIDO CONTRA O CÔNJUGE DA AGRAVANTE. PENHORA DE BEM INDIVISÍVEL. RESGUARDO DA MEAÇÃO SOBRE O VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. DECISÃO REFORMADA. O bem indivisível somente poderá ser alienado se o valor de alienação for suficiente para assegurar ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, como é o caso (a agravante é casada em regime de comunhão universal de bens com um dos executados), 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do bem (art. 843, § 2º, do CPC/2015). Logo, é de ser reformada a decisão agravada no capítulo em que condicionou a meação da ora recorrente ao valor da alienação do imóvel litigioso, pertencente ao seu esposo, um dos devedores. Agrado de instrumento provido. (TJ-GO 5258599-



02.2021.8.09.0000, Relator: SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 08/07/2021) Diante do exposto, determino a imediata retificação do Edital de Leilão (mov. 187), para que fique expressamente consignado que a quota-parte de 50% (cinquenta por cento) pertencente à coproprietária Maria Viana dos Santos Rocha será calculada e assegurada sobre o valor de avaliação do imóvel, e não sobre o preço final da arrematação, em estrita observância ao art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil, bem como ao entendimento consolidado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO). Cumpra-se, com urgência. Niquelândia/GO, datado e assinado digitalmente. KATHERINE TEIXEIRA RUELLAS - Juíza de Direito. "

E, para no 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.

Niquelândia-GO, datado e assinado digitalmente.

KATHERINE TEIXEIRA RUELLAS

Juiz(a) de Direito

Valor: R\$ 163.606,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
NIQUELÂNDIA - VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES
Usuário: KARLA CRISTINA GERENCIANO DE SOUZA - Data: 23/02/2026 17:21:29

