



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de Caiapônia/GO
1ª Vara Cível de Caiapônia

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO Eletrônico

PROCESSO: 5411043-53.2018.8.09.0023

EXEQUENTE: JOSÉ FRANCISCO CETRONE

EXECUTADO: NAÇOITAN ARAUJO LEITE E DOMERVIL ANTONIO LEITE

O Doutor **EDUARDO GUIMARÃES DE MORAIS**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Caiapônia, Estado de Goiás, nomeando o Leiloeiro Oficial Leonardo Coelho Avelar, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público.

I) 1º LEILÃO: Dia **11/02/2025**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **25/03/2025**, com encerramento às **15h00min.**

II) BEM: Uma propriedade rural situada na Fazenda Santa Marta, lugar denominado Água Limpa ou Raquari, neste município de Iporá-GO, com área de 67,76,00 hectares, iguais a quatorze (14) alqueires, entre cultura e campo, com as benfeitorias nela existentes, onde as divisas e confrontações, que se acha na **Matrícula nº 22.105 - R-1, feita no livro nº 2.111, Registro Geral, fls.120, no Cartório de Registro de Imóveis de Iporá-GO.** Considerando e analisando os aspectos de: valor de mercado, localização, área, descrição, especificações, obedecendo aproximação ao do mercado imobiliário neste município, bem como, consulta com corretor de imóveis e usando o método do Princípio da Finalidade, é que avalio o imóvel em R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais) o alqueire, perfazendo um valor total de R\$ 1.960.000.00 (hum milhão novecentos e sessenta mil reais).

LOCALIZAÇÃO: Fazenda Santa Marta, denominado Água Limpa e Taquari, Iporá/GO.

AVALIAÇÃO (ATULIZADO MEDIANTE INDICIE INPC-IBGE): R\$ 2.645.648,34 (Dois milhões seiscentos e quarenta e cinco mil seiscentos e quarenta e oito reais e trinta e quatro centavos).

LANCE MÍNIMO: R\$ 1.587.389,04 (Um milhão quinhentos e oitenta e sete mil trezentos e oitenta e nove reais e quatro centavos).

III) DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 2.209.788,98 (dois milhões duzentos e nove mil setecentos e oitenta e oito reais e noventa e oito centavos) valores atualizados até 18/11/2024.



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de Caiapônia/GO
1ª Vara Cível de Caiapônia

IV) CONDIÇÕES GERAIS:

O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial LEONARDO COELHO AVELAR, inscrito na JUCEG sob o nº 067, JUCIS-DF sob o nº 155, JUCETINS sob o nº 33, com endereço na Avenida 136, 761, Nasa Business Style, Setor Sul, Goiânia, Goiás, CEP: 74.093-250, fone: 62 3100-9531, realizado de forma exclusivamente **ELETRÔNICA** por meio do portal **ARREMATA BEM**, website www.arrematabem.com.br, que após a publicação do referido Edital de Leilão na plataforma do leiloeiro, o mesmo ficará aberto para lances.

Caso negativo o 1º Leilão, fica desde já designado o 2º Leilão, para as datas designadas acima, independentemente de nova publicação.

Podendo ser arrematado os bens em questão, no 1º Leilão por valor igual ou superior a avaliação, e no 2º Leilão, a quem ofertar maior lance, desde que igual ou superior a 60% sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 891 CPC.

V) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação com antecedência de 24h da data prevista para o encerramento do leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail pagamento@arrematabem.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc); f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando possível, mediante prévio agendamento. g) Os bens serão comercializados em caráter ad corpus, ou seja, no estado de conservação que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar condições de uso, conservação e documentação, antes das datas designadas para alienação judicial. (Artigo 18 resolução 236 CNJ).

VI) ÔNUS:

AV.2.M-22.105 – RESERVA LEGAL: Em 15 julho de 2013. RESERVA LEGAL: Conforme Processo protocolado sob o nº 17008/2009, na SEMARM, digo, na SEMARH, aos 15/10/2009, devidamente averbado sob os nºs AV.24.M-313/AV.11-1319/AV.6.M-12.114/AV.7.12.583, do presente imóvel acha-se gravada como área de utilização limitada (Reserva Legal 01 e 02), uma área de 14,2328 ha, não inferior a 20% do total da propriedade, dada em 02 áreas, e que tem os seguintes limites: Reserva Legal 01 - Area: 12,00.28ha - "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P01, situado nas coordenadas UTM E 492037.08 e N 8177345.87; deste segue com azimute 280°52'36" e distância 609,83 metros até o vértice P02, situado nas coordenadas UTM E 491438.20 e N 8177460.94; deste segue com azimute 100°52'36" e distância 609,83 metros até o vértice P01, ponto inicial da



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de Caiapônia/GO
1ª Vara Cível de Caiapônia

descrição deste perímetro". Reserva Legal 02 - Área: 2,23,00ha - "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice PO3, situado nas coordenadas UTM E 492297.86 e N 8177519.29; deste segue com azimute 219°13'48" e distância 245,78 metros até o vértice P04, situado nas coordenadas UTM E 492142.42 e N 8177328.90; deste segue com azimute 39°13'48" e distância 245,78 metros até o vértice PO3, ponto inicial da descrição deste perímetro".

AV.4.M-22.105 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: Em 03 de julho de 2017. De conformidade com Ofício nº 50749216420178090051, de 22 de maio de 2017, origem no STJ - Superior Tribunal de Justiça - GO - Goiás, e subscrita pelo 2U Juiz da 3ª Vara da Fazenda Pública Estadual Goiás - GOIANIA - GO, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 201705.2217.00289851-IA-420, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 156420, feito em 22 de maio de 2017 no Livro de Registro de Indisponibilidade, NACOITAN ARAÚJO LEITE, CPF/MF nº 282.447.611-72, já qualificado, teve seus bens declarados INDISPONÍVEIS.

R.5.M-22.105 – PENHORA: Em 24 de novembro de 2017. Por requerimento de 28 de julho de 2017, e de conformidade com Termo de Penhora, de 27 de abril de 2017 e Certidão Narrativa, de 26 de julho de 2017, expedidos pelo MM. Juiz de Direito, Abilio Wolney Aires Neto, da 9ª Vara Cível de Goiânia - GO, extraídos dos Autos nº 1.272 da Ação de Despejo por Falta de Pagamento, processo nº 167847-14.2001.8.09.0051 200101678473), movida por PATRICIA DE LEMOS PEREIRA contra NACOITAN ARAÚJO LEITE, CPF/MF nº 282.447.611-72, já qualificado, procede-se este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 3.240,00, atualizado para fins de custas e emolumento IGP-DI (FGV) em 24/11/2017, para R\$ 9.936,02, e nomeado depositário NACOITAN ARAÚJO LEITE, já qualificado.

VII) DÉBITOS E ÔNUS: 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.

VIII) PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado.

IX) COMISSÃO: a remuneração do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será à vista, através de depósito bancário. Em caso de adjudicação, o percentual será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte exequente, E em caso de remição ou transação, será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte executada e o



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de Caiapônia/GO
1ª Vara Cível de Caiapônia

comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: pagamento@arrematabem.com.br.

X) VENDA DIRETA: Restando frustrado o leilão, fica o leiloeiro autorizado, 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 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.

XI) A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto de arrematação pelo Juiz ou por despacho homologatório da arrematação nos autos, observadas as disposições do artigo 903 do Código de Processo Civil e as determinações do juízo.

XII) CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.arrematabem.com.br conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

XIII) E para que no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente, que será publicado. Caso não sejam encontradas para intimação, ficam desde já intimadas através do presente Edital, para os fins de direito. Será o presente Edital publicado no site do leiloeiro www.arrematabem.com.br na forma do artigo 887 §2º do CPC.

EDUARDO GUIMARÃES DE MORAIS
JUIZ DE DIREITO