



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia – 13ª Vara Cível e Ambiental

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 – Fórum Cível, Sl. 813, PARK LOZANDES, GOIÂNIA – 74884120

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO
Eletrônico**

Processo: 5159764-49.2023.8.09.0051

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Valor: R\$ 1.022.171,42

Juiz: Otacílio de Mesquita Zago

Requerente: GOIÁS BOI LTDA

CPF/CNPJ: 04.626.375/0001-12

Requerido: EDI MARTINHO DE CESARO E LISETE WINGERT

CPF/CNPJ: 736.769.269-00 e 944.645.459-04

O Doutor **OTACÍLIO DE MESQUITA ZAGO**, Juiz de Direito da 13ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, 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 **22/10/2025**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **29/10/2025**, com encerramento às **15h00min.**

II) BENS:

LOTE 01: Imóvel de matrícula **67.091** do **Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Caldas Novas/GO**, sendo um lote de terras para construção urbana de nº 10, da quadra nº 184, sito à Rua 2, no loteamento denominado "LAGOA QUENTE DE CALDAS NOVAS", nesta cidade, com a área de 1.000,00m², medindo: 20,00m de frente para a Rua 2; pelo lado direito, 50,00m confrontando com o lote nº 11; pelo fundo, 20,00m confrontando com a Rua 6; e, pelo lado esquerdo, 50,00m confrontando com o lote nº 09. Com as seguintes características: rua com pavimentação asfáltica, sem edificações, bem próximo à Av. Getúlio Vargas/Rodovia, também próximo ao Parque Lagoa Quente e da Faculdade Integra; VALOR: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); Metodologia: comparativa, com a consulta de valores no mercado imobiliário de Caldas Novas.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia – 13ª Vara Cível e Ambiental

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 – Fórum Cível, Sl. 813, PARK LOZANDES, GOIÂNIA – 74884120

AVALIAÇÃO DO LOTE 01: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais);

LANCE MÍNIMO DO LOTE 01: R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais).

LOCALIZAÇÃO DO LOTE 01: Rua 2 Qd. 184, Lt. 10 LAGOA QUENTE CALDAS NOVAS GO, CEP: 75692-547.

FIEL DEPOSITÁRIO DO LOTE 01: Não informado.

ÔNUS:

ÔNUS DO LOTE 01 (Imóvel de Matrícula 67.091 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Caldas Novas/GO):

R2-67.091 – HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU: Protocolo: 193.680. Data Entrada: 19/05/2017. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – Cédula de Crédito Bancário nº 170.516.743, emitido em 18/05/2017, por E M DE CESARO EIRELI ME, pessoa jurídica, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.265.463/0001-00, com aval de LISETE WINGERT, brasileira, solteira, empresária, CI nº 13/R-3107253/SSP/SC, CPF nº 944.645.459-04, e de EDI MARTINHO DE CESARO, brasileiro, solteiro, empresário, CI nº 13/R-2649493 SSP/SC, CPF nº 736.769.269-00, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, com interveniência de EDI MARTINHO DE CESARO, já qualificado, o imóvel da presente matrícula, foi dado em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, a favor do BANCO DO BRASIL S.A., com sede em Brasília-DF, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, para garantir o valor de R\$ 93.000,00, a ser pago em 24 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 10/07/2017 e a última em 10/06/2019, incidindo juros à taxa efetiva de 12% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (ano civil – 365 ou 366 dias). As demais condições constam da presente cédula, cuja via não negociável fica arquivada nesta serventia. Emolumentos: R\$ 1.064,60; T.J.: R\$ 13,54; ISS: R\$ 23,23; Fundos Estaduais: R\$ 415,19; Total: R\$ 1.546,56. Caldas Novas, 19 de maio de 2017.

AV-4-67.091 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: Protocolo: 267.518, Data Entrada: 19/05/2023. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – ART. 828 DO CPC – Certifico que, conforme requerimento apresentado, datado de 05/06/2023, revestido das formalidades legais, instruído de Certidão do Art. 828 do Código de Processo Civil, em 8/05/2023, expedida pela 4ª UPJ – Unidade de Processamento Judicial Cível e Ambiental de Goiânia-GO, consta daquela corte Ação de Execução, extraída do processo n.º 5159764-49.2023.8.09.0051, Exequente: GOIÁS BOI LTDA – CNPJ n.º 04.626.375/0001-12, e Executados: EDI MARTINHO DE CESARO – CPF n.º 736.769.269-00 e LISETE WINGERT – CPF n.º 944.645.459-04, valor da causa R\$ 1.022.171,42 (um milhão vinte e dois mil cento e setenta e um reais e quarenta e dois centavos), que recai sobre os direitos de Edi Martinho de Cesaro.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia – 13ª Vara Cível e Ambiental

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 – Fórum Cível, Sl. 813, PARK LOZANDES, GOIÂNIA – 74884120

R5-67.091 – PENHORA: Protocolo: 293.387, Data Entrada: 01/11/2024. PENHORA – Nos termos do requerimento da parte interessada, datado de 01/11/2024, e Termo de Penhora e Depósito (Bem Imóvel), assinado e publicado digitalmente em 29/07/2024, extraído do Processo n.º 5159764-49.2023.8.09.0051, expedido pela 4ª UPJ – Unidade de Processamento Judicial Cível e Ambiental de Goiânia – GO, em cumprimento ao despacho exarado pela MMa. Juíza de Direito, Dra. Lívia Vaz da Silva, da Ação de Natureza de Execução de Título Extrajudicial, como promovente GOIÁS BOI LTDA – CNPJ n.º 04.626.375/0001-12, e promovidos EDI MARTINHO DE CESARO – CPF n.º 736.769.269-00, e LISETE WINGERT – CPF n.º 944.645.459-04; procedo ao registro da penhora do imóvel constante da presente matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob os n.ºs 20.381, 5.738, 67.039, 67.092, 5.738, 5.737 e 99.579, para garantir o valor atualizado de R\$ 1.337.850,21 (um milhão trezentos e trinta e sete mil oitocentos e cinquenta reais e vinte e um centavos), ficando determinado como fiel depositário do imóvel, com exercício do proprietário do imóvel, na forma da Lei.

LOTE 02: Imóvel de matrícula 67.092 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Caldas Novas/GO, sendo um lote de terras para construção urbana de n.º 11, da quadra n.º 184, sito à Rua 2, no loteamento denominado "LAGOA QUENTE DE CALDAS NOVAS", nesta cidade, com a área de 1.000,00 m², medindo: 20,00m de frente para a Rua 2; pelo lado direito, 50,00m confrontando com o lote n.º 12; pelo fundo, 20,00m confrontando com a Rua 6; e, pelo lado esquerdo, 50,00m confrontando com o lote n.º 10. Certifico ainda que verifiquei que o terreno não possui demarcação, bem como não possui edificações e/ou benfeitorias, sendo que o imóvel localiza-se em rua asfaltada, com rede de energia, em um setor afastado da cidade, com poucas habitações e pouco valorizado (sem especulação imobiliária) e sem infraestrutura. Verifiquei ainda que na Rua 02 os terrenos são foram demarcados e não foi edificado nenhum imóvel, sendo que o terreno fica próximo ao condomínio Jardins da Lagoa. AVALIO o presente imóvel pela importância de R\$ 35.000,00 (TRINTA E CINCO MIL REAIS).

AVALIAÇÃO DO LOTE 02: R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

LANCE MÍNIMO DO LOTE 02: R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais).

LOCALIZAÇÃO DO LOTE 02: Rua 2 Qd. 184, Lt. 11 LAGOA QUENTE CALDAS NOVAS/GO.

FIEL DEPOSITÁRIO DO LOTE 02: Não informado.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia – 13ª Vara Cível e Ambiental

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 – Fórum Cível, Sl. 813, PARK LOZANDES, GOIÂNIA – 74884120

ÔNUS:

ÔNUS DO LOTE 02 (Imóvel de matrícula 67.092 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Caldas Novas/GO):

R2-67.092 - HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU: Protocolo: 194.274. Data Entrada: 06/06/2017. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – pela Cédula de Crédito Bancário nº 40/04425-4, emitido em 05/06/2017, por L WINGERT EIRELI ME, pessoa jurídica, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.777.508/0001-99, com aval de LISETE WINGERT, brasileira, solteira, empresária, CI nº 13/R3107253/SSP/SC, CPF nº 944.645.459-04 e de EDI MARTINHO DE CESARO, brasileiro, solteiro, empresário, CI nº 13/R-264993/SSP/SC, CPF nº 736.769.269-00, residentes e domiciliados nesta cidade, como garantidor EDI MARTINHO DE CESARO, já qualificado, o imóvel da presente matrícula, foi dado em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, a favor do BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, por sua agência desta cidade, inscrita no CNPJ/MF 00.000.000/1592-04, para garantir o valor de R\$ 100.000,00, a ser pago em 24 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 01/07/2017 e a última em 01/06/2019, incidindo juros à taxa efetiva de 14,54% ao ano, calculados pelo método exponencial, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias).

AV-4-67.092 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: Protocolo: 268.476, Data Entrada: 12/06/2023. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – ART. 828 DO CPC – Certifico que, conforme requerimento apresentado, datado de 12/06/2023, revestido das formalidades legais, instruído de Certidão do Art. 828 do Código de Processo Civil, em 08/05/2023, expedida pela 4ª UPJ – Unidade de Processamento Judicial Cível e Ambiental de Goiânia-GO, consta daquela corte Ação de Execução, extraída do processo n.º 5159764-49.2023.8.09.0051, Exequente: GOIÁS BOI LTDA – CNPJ n.º 04.626.375/0001-12, e Executados: EDI MARTINHO DE CESARO – CPF n.º 736.769.269-00 e LISETE WINGERT – CPF n.º 944.645.459-04, valor da causa R\$ 1.022.171,42 (um milhão vinte e dois mil cento e setenta e um reais e quarenta e dois centavos), que recai sobre os direitos de Edi Martinho de Cesaro.

R5-67.092 – PENHORA: Protocolo: 293.387, Data Entrada: 01/11/2024. PENHORA – Nos termos do requerimento da parte interessada, datado de 01/11/2024, e Termo de Penhora e Depósito (Bem Imóvel), assinado e publicado digitalmente em 29/07/2024, extraído do Processo n.º 5159764-49.2023.8.09.0051, expedido pela 4ª UPJ – Unidade de Processamento Judicial Cível e Ambiental de Goiânia – GO, em cumprimento ao despacho exarado pela MMa. Juíza de Direito, Dra. Lívia Vaz da Silva, da Ação de Natureza de Execução de Título Extrajudicial, como promovente GOIÁS BOI LTDA – CNPJ n.º



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia – 13ª Vara Cível e Ambiental

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 – Fórum Cível, Sl. 813, PARK LOZANDES, GOIÂNIA – 74884120

04.626.375/0001-12, e promovidos EDI MARTINHO DE CESARO – CPF n.º 736.769.269-00, e LISETE WINGERT – CPF n.º 944.645.459-04, procedo ao registro da penhora do imóvel constante da presente matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob os n.ºs 67.091, 20.381, 5.736, 67.093, 5.738, 5.737 e 99.579, para garantir o valor atualizado de R\$ 1.337.850,21 (um milhão trezentos e trinta e sete mil oitocentos e cinquenta reais e vinte e um centavos), ficando em poder e guarda do imóvel, como depositário fiel, o executado proprietário do imóvel, na forma da Lei.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 1.337.850,21 (um milhão trezentos e trinta e sete mil oitocentos e cinquenta reais e vinte e um centavos), atualizados até 25/11/2024.

IV) CONDIÇÕES GERAIS: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, LEONARDO COELHO AVELAR, inscrito na JUCEG sob o n.º 067, JUCETINS n.º 033 e JUCIS/DF n.º 155, com endereço comercial à Avenida 136, 761, Nasa Business Center, Setor Sul, Goiânia, Goiás, CEP: 74.093-250, telefone: (62) 3100-9531, realizado de forma **EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICA** por meio da plataforma **ARREMATADA BEM LEILÕES**, 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 ao valor de 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.

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, constituindo ônus do interessado verificar condições de uso, conservação e documentação, antes das datas designadas para alienação judicial (Artigo 18 resolução 236 CNJ).

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.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia – 13ª Vara Cível e Ambiental

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 – Fórum Cível, Sl. 813, PARK LOZANDES, GOIÂNIA – 74884120

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.

V) DA PREFERÊNCIA: É Reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º, do CPC).

VI) DÉBITOS: 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

VII) PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação somente à vista através de depósito bancário. Os comprovantes de pagamento deverão ser encaminhados no e-mail: pagamento@arrematabem.com.br. As condições de pagamento deverão observar o disposto no Art. 895 CPC/15; dessa forma será admitida proposta de aquisição em prestações, observando o seguinte: até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação, até o início do segundo leilão, proposta por valor não inferior a 60% da avaliação, entrada de 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, corrigidos pela IPCA-E, mediante depósitos judiciais. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

Os leilões somente serão suspensos em casos de pagamento do débito, formalização de acordo ou remição, mediante comprovação de pagamento de todas as despesas processuais pendentes, inclusive de contribuições previdenciárias.

VIII) COMISSÃO: a remuneração do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a cargo do arrematante, não está incluída no valor do lance. O pagamento será à vista, através de depósito bancário. Em caso de adjudicação, comissão de 2% (dois por cento) sobre a avaliação, pelo exequente, remissão ou transação, comissão de 2% (dois por cento) sobre a avaliação, pelo executado. O comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: pagamento@arrematabem.com.br.

Suspensa ou interrompida a hasta pública, a partir dos dez dias que anteceder sua realização, a comissão será de 2% sobre o valor da avaliação do bem, suportada: 1) pelo executado ou remitente, nas hipóteses de pagamento da execução, formalização de acordo ou remição; e 2) pelo exequente nas hipóteses de adjudicação, renúncia, remissão ou desistência da execução.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia – 13ª Vara Cível e Ambiental

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 – Fórum Cível, Sl. 813, PARK LOZANDES, GOIÂNIA – 74884120

IX) 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.

X) 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.

XI) 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.

XII) 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.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

OTACÍLIO DE MESQUITA ZAGO
JUIZ DE DIREITO