



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de GOIÂNIA
Goiânia - 15ª Vara Cível e Ambiental

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

Eletrônico

PROCESSO: 0446079-65.2015.8.09.0051

EXEQUENTE: FERNANDO JOSE DE SOUSA

EXECUTADO: JOSE GARCIA BELTRAN JUNIOR

A Doutora **FLÁVIAH LANÇONI COSTA PINHEIRO**, Juíza de Direito da 15ª 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 **27/11/2025**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **04/12/2025**, com encerramento às **15h00min.**

II) BEM: Uma gleba de terras, situada na Fazenda Taquaral do Meio, no lugar denominado Cerradão, neste Município, com a área de 3,3066 hectares, dentro de divisas certas e ajustadas na Matrícula 12.914 e registrado sob R-4-12914 do CRI local. O imóvel, acima descrito, conforme AV-1-12914, é todo composto por reserva legal. 3 **ACESSIBILIDADE:** A acessibilidade do imóvel é considerada boa servidos por rodovias cascalhadas ou não, com boa faixa de rolamento com limitações quanto à largura, aclives e manutenção. 4 **DISTÂNCIA AO NÚCLEO URBANO:** Considerado como próxima, pois está localizada a menos de 20 Km do centro consumidor. 5 **DATA DA VISTORIA:** 12/09/2024. 6 **METODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:** SMDNO: Sem metodologia definida em norma. 7 **PESQUISA DE VALORES:** Período: dia 12/09/2024. Quanto à natureza das informações coletadas, as mesmas foram centradas em ofertas, opiniões e transações efetuadas recentemente na região, embasadas sempre na livre lei de oferta e procura, com preços para pagamento à vista, em moeda corrente, buscando alcançar a realidade de mercado. 8 **VALIDADE DO LAUDO:** Em sentido amplo, a validade do presente laudo permanece quando mantida a estabilidade e as atuais condições que influenciam na formação do valor apurado. Ocorrendo, “a posteriori”, fatores macroeconômicos, cambiais, sócio mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, de âmbito local ou nacional, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários, a validade deste laudo, em sentido estrito, é para a data indicada em seu final. **AVALIAÇÃO:** Avalio o imóvel, acima descrito, ou seja 3,3066 hectares de terras em R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). **Imóvel matrícula nº 12.914 do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Orizona/GO.**

AVALIAÇÃO: R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais).



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de GOIÂNIA
Goiânia - 15ª Vara Cível e Ambiental

LANCE MÍNIMO: R\$ 87.000,00 (Oitenta e sete mil reais).

LOCALIZAÇÃO: Fazenda Taquaral do Meio, lugar denominado Cerradão, Município de Orizona.

FIEL DEPOSITÁRIO: Não informado.

ÔNUS:

AV-1-12914 – RESERVA LEGAL: Procede-se a esta averbação nos termos do memorial descritivo retificado e apresentado dos autos de ação de divisão judicial assinado pelo Agrimensor Altamir Andrade de Freitas para constar que o imóvel objeto da presente matrícula é todo composto por reserva legal. O referido é verdade e dou fé. Orizona, 28 de dezembro de 2022. O Sub-Oficial.

AV-2-12.914 – PENHORA: Certifico que nos termos da AV-2-12911 existe uma penhora do imóvel objeto da presente matrícula a favor de Jose Garcia Beltran Junior e Juracy Gonzaga Garcia contra Jairo Ramos de Rezende e Terezinha Silva Rezende, Jurandir Gonzaga da Silva e Maria de Fátima de Sousa Silva, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 2.124.881,72. O referido é verdade e dou fé. Orizona, 28 de dezembro de 2022. O Sub-Oficial.

AV-3-12.914 – PENHORA: Certifico que nos termos da AV-3-12911 existe uma penhora do imóvel objeto da presente matrícula a favor de Jose Garcia Beltran Junior e Juracy Gonzaga Garcia contra Jairo Ramos de Rezende e Terezinha Silva Rezende, Jurandir Gonzaga da Silva e Maria de Fátima de Sousa Silva, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 2.124.881,72. O referido é verdade e dou fé. Orizona, 28 de dezembro de 2022. O Sub-Oficial.

R-4-12.914 – DIVISÃO JUDICIAL: Nos termos da divisão judicial dos autos nº 092/2001 – protocolo nº 200102114204 datado de 18-12-2019, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito Dr. Nivaldo Mendes Pereira, JOSÉ GARCIA BELTRAN JUNIOR, nascido em 08-05-1940, filho de Jose Garcia Beltram e Maria Amelia Garcia, portador do RG nº 51.551-SSP-GO, CPF nº 010.754.891-72, e sua esposa JURACY GONZAGA GARCIA, nascida em 04-01-1944, filha de Nestor Gonzaga da Silva e Maria Vitoria Terra, C.I nº 868.764-SSP-GO, CPF nº 923.215.501-04, brasileiros, ele economista, ela comerciante, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Rua 07, nº 644, apto. 102, Centro em Goiânia, Goiás, adquiriram em pagamento de quinhão o imóvel objeto da presente matrícula no valor de R\$ 326.612,36 com o ônus de utilização limitada da área de reserva legal.

R-5 – 12.914 – PENHORA: Protocolo 61.426, de 18 de setembro de 2024. PENHORA JUDICIAL. Em conformidade da decisão com força de mandado de penhora datado de



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de GOIÂNIA
Goiânia - 15ª Vara Cível e Ambiental

19/07/2024, expedido pela 15ª Vara Cível e Ambiental de Goiânia-GO, nos autos do processo nº 0446079-65.2015.8.09.0051, na qual figura como exequente Fernando José de Sousa, inscrito no CPF/MF nº 943.401.701-78 e como executado José Garcia Beltran Júnior, inscrito no CPF/MF nº 010.754.891-72, procede-se ao registro da penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, em face do proprietário José Garcia Beltran Júnior, por determinação da MMª. Juíza de Direito, Dra. Vanessa Estrela Gertrudes. Valor da Execução: R\$ 51.148,38 (cinquenta e um mil, cento e quarenta e oito reais e trinta e oito centavos). Tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta serventia.

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

Fica autorizado o Leiloeiro, bem como qualquer funcionário do Leiloeiro, devidamente identificado, a efetuar visitas aos locais de bens imóveis que serão submetidos a venda, podendo fotografar os bens, podendo utilizar reforço policial se necessário.



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de GOIÂNIA
Goiânia - 15ª Vara Cível e Ambiental

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

VII) PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante ou pelo EXEQUENTE, sendo que este último deverá cumprir as determinações do §1º do art. 892 do Código de Processo Civil. Havendo proposta de pagamento parcelado, o interessado deverá ser informado a fazê-lo por escrito, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, ficando o leiloeiro dispensado de submeter a proposta à apreciação do Juízo, desde que observada a prioridade da proposta de pagamento à vista; e, havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, a preferência daquela que seja mais vantajosa, ou, se em iguais condições, daquela que for formulada primeiro (art. 895, §§ 7º e 8º, do Código de Processo Civil). Em quaisquer das situações acima – pagamento à vista ou parcelado – a comissão do(a) leiloeiro(a) deverá ser adimplida imediatamente.

VIII) 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 acordo, será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte executada e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: pagamento@arrematabem.com.br.

IX) ADVERTÊNCIA: Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem, nos termos do art. 903, § 6º, do Código de Processo Civil.

X) ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Na hipótese de arrematação pelo exequente, sendo ele o único credor habilitado, fica dispensado do pagamento imediato do preço, desde que o valor do bem não ultrapasse o montante do crédito. Caso o valor da arrematação exceda o crédito, o exequente deverá depositar a diferença no prazo de 3 (três) dias, sob pena de ineficácia da arrematação e realização de novo leilão às suas expensas, nos termos do art. 892, §1º, do CPC/2015. Ressalta-se que, em qualquer hipótese de arrematação com utilização do crédito, o exequente será responsável pelo pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Oficial.



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de GOIÂNIA
Goiânia - 15ª Vara Cível e Ambiental

XI) 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. Se não houver expediente forense nas datas designadas, o ciclo da venda direta realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

XII) A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável 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.

XIII) 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.

XIV) 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.

FLÁVIAH LANÇONI COSTA PINHEIRO

JUIZ DE DIREITO