



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE ANÁPOLIS

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

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: 0153414-81.2017.8.09.0006
224.509,94

- **VALOR DA CAUSA: R\$**

NATUREZA: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial - **VALOR DA CAUSA: R\$ 224.509,94**

EXEQUENTE: AXIOS NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA

EXECUTADO: EFRAIM DE SIQUEIRA JUNIOR

JUIZ(A): RODRIGO DE CASTRO FERREIRA

PRAZO DO EDITAL: 5 (CINCO) DIAS

O (A) Doutor (a) Juiz (a) de Direito RODRIGO DE CASTRO FERREIRA, da Comarca de Anápolis - UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª, Estado de Goiás.

FAZ SABER aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos acima caracterizados, que no dia: 23/07/2026 **ocorrerá o 1º LEILÃO, com encerramento às 14:00 horas**, Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, **ocorrerá o 2º LEILÃO no dia 30/07/2026, com encerramento às 15:00 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.arrematabem.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: 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, e-mail:

contato@destakleiloes.com.br, **realizado** website www.arrematabem.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): IMÓVEL: "Rural, sendo três partes de terras, anexas, correspondentes aos Lotes Rurais n°s 77, 78 e parte de Lote Rural n° 59, do loteamento denominado "TROMBAS OU ONÇA", deste Município, com a área total de 143.04.00 HA, (CENTO E QUARENTA E TRÊS HECTARES E QUATRO ARES), LIMITES E CONFRONTAÇÕES: LOTE N° 77- Com 122.80.00 HA: "Partindo do marco n° 1, cravado a margem direita do Ribeirão Trombas, que serve de divisa natural do imóvel, segue dividindo com a folha 3, com os seguintes rumos magnéticos e distancias; 0° 00'NE, 510.60 metros, até o marco n° 26 00'NE, 520,00 metros até o marco n° 3; 48° 00'SE., 412,60 metros, até o marco n° 4 Daí, segue segue com os rumos magnéticos e distancias e confrontações seguintes; 29°00'SE; 421,80 metros, dividindo com o lote 78, até o marco n° 5, cravado a margem direita do Ribeirão Trombas; 40°00'SE., 407,40 metros, dividindo com o lote n° 78, até o marco n° 6; 52°00'SW; 600,00 metros, dividindo com terras vagas, até marco n° 7; 78°00'SW; 588,60 metros, dividindo com terras vagas, até o marco n° 8, 10°30 NW., 10.50 metros, dividindo com o lote n° 59, até o marco n° 9; 39°00'NW., 416,40 metros, dividindo com o lote n° 59, até o marco n° 10; 12°20'NW., 217,00 metros, dividindo com o lote n° 59, até o marco H. cravado na margem esquerda do Ribeirão Trombas; Daí, segue por este abaixo, numa distância de 300,00 metros, dividindo com o lote n° 59, até o marco n° 1, ponto de partida". LOTE N° 78 Com 15.40.00 HA ??m?ç? ?? marco n° 1, cravado na margem esquerda do Ribeirão "Trombas", que serve de divisa natural do imóvel, segue com os rumos magnéticos e

distâncias e confrontações seguintes: 50°20'SW., 505,20 metros, dividindo com terras vagas. até o marco nº 2; 40°00'NW., 407,40 metros, dividindo com o lote nº 77, até o marco nº 3, cravado na margem esquerda do Ribeirão Trombas: Daí, segue por este acima, numa distância de 375,00 metros, até o marco nº 1, ponto de partida". E, parte do LOTE Nº 59-Fls. 2, com (UM) 01 ALQUEIRE MAIS OU MENOS: "Partindo do marco na margem do Ribeirão Trombas, sobe por este, com o rumo de 67°00'SE., 188,00 metros, até outro marco na margem do Ribeirão Trombas; Daí, segue com o rumo de 12°20'SE., 217,00 metros, até o marco nº 2. cravado na divisa de Brás José Soares; deste, em linha reta, na extensão de 300,00 metros, mais ou menos, até ponto de partida, dividindo ainda com Brás José Soares. DISSE MAIS O OUTORGANTE: Que integram a presente venda os DIREITOS POSSESSÓRIOS, consistentes em benfeitorias, sendo uma parte, anexas as supras mencionadas, com a área de 242.00.00 HA, em cultura e campos, confrontando com as partes escrituradas, já citadas atrás, com José Benedito de Carvalho e ou sucessores; Brás José Soares e ou sucessores; Raimundo de Tal e Francisco de Tal. Devidamente cadastrada junto ao INCRA sob un 926.051.012.564 Dv - 3: Área total 385.0; F.M.P. 25.0; Mod. Fiscal 50.0; Nº Mod. Fiscal 9.34. **Imóvel de matrícula n. 002, CNM Nº 163436.2.0000002-77, data de 07 de Abril de 1989, Livro 2"A", Fls 002, do Oficial de Registro de Imóveis do Distrito Judiciário de Trombas, Comarca de Formoso/GO.**

Ônus: Constantes na Certidão de Registro de Imóveis inserida no evento 126 dos autos.

Avaliados por: R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais), (avaliação evento 117)

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

Lance Mínimo 2º leilão: Não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada.

Valor atualizado da dívida: R\$3.210.383,82 (três milhões, duzentos e dez mil, trezentos e oitenta e três reais e oitenta e dois centavos). (ev. 126)

DESPESAS DE ARREMATACÃO: 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 conterà, 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: "Trata-se de Execução de Título Extrajudicial proposta por **AXIOS NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA**, em sucessão ao BANCO DO BRASIL S.A., em face de **EFRAIM DE SIQUEIRA JUNIOR**. O título é uma Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária. No evento n. 86, foi homologado acordo que previa a suspensão do feito por 180 dias para tentativa de alienação de um imóvel. A exequente, na petição de evento n. 102, noticia o descumprimento do acordo e requer a retomada do curso da execução, com a designação de leilão judicial do bem penhorado, apresentando memória de cálculo no valor de R\$ 2.417.749,19. Constam pendentes, ainda, anotações de penhoras no rosto dos autos (eventos n. 103, 104 e 105). É o relatório. Decido. **FUNDAMENTAÇÃO** A controvérsia cinge-se à retomada dos atos executivos após o descumprimento de acordo homologado judicialmente. Noticiado pela parte exequente o termo do prazo acordado sem o adimplemento da obrigação (evento n. 102), o prosseguimento da execução é a consequência legal prevista no art. 922, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Nesse contexto, são cabíveis os pedidos de realização de atos expropriatórios, como o leilão judicial do bem penhorado nos autos (evento n. 78). A nomeação de leiloeiro público indicado pela parte, bem como a definição dos valores para as praças, são medidas adequadas para dar efetividade à execução, nos termos dos arts. 883 e 885 do CPC, não havendo óbice para o acolhimento da indicação feita pela credora. Ademais, a intimação do credor com arresto anterior sobre o mesmo bem (Banco de Lage Landen Brasil S.A.) é providência essencial para a validade do ato, conforme expressa determinação do art. 889, V, do CPC. Por fim, as ordens de penhora no rosto dos autos, oriundas de outros juízos (eventos n. 103, 104 e 105), devem ser devidamente averbadas para garantir o direito de terceiros sobre eventuais créditos, em cumprimento ao art. 860 do CPC. Quanto ao erro procedimental na decisão de evento n. 86, que extinguiu o feito ao invés de suspendê-lo, entendo que não merece prosperar. Eventual erro procedimental já se mostra superado pelo expresso pedido de prosseguimento da exequente, aplicando-se os princípios da instrumentalidade das formas e da ausência de prejuízo. **DISPOSITIVO** Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido de retomada do curso da execução, em virtude do descumprimento do acordo homologado no evento n. 86. **AVERBEM-SE** as penhoras no rosto dos autos comunicadas nos eventos n. 103, 104 e 105. **INTIME-SE** a parte exequente para, em 5 dias, recolher as custas relativas à avaliação do imóvel e à comissão do leiloeiro. Após o recolhimento, **EXPEÇA-SE** mandado de avaliação do bem, caso não haja avaliação judicial recente nos autos. **INTIME-SE**, por carta com AR, o credor com arresto prévio, BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S.A. (Rua Soledade, nº 550, 8º andar, bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS, CEP 90470-340), acerca do leilão a ser designado, nos termos do art. 889, V, do CPC. Juntada aos autos a avaliação do bem, **INTIMEM-SE** as partes e **CUMPRAM-SE** as determinações relativas à forma de expropriação do bem, constantes dos itens abaixo: **1. Leilão judicial** **1.1. DEFIRO** o pedido da parte exequente e **DETERMINO** a alienação judicial do bem penhorado, por leilão público, nos termos dos arts. 879 e seguintes do CPC, a ser realizado preferencialmente em ambiente eletrônico (arts. 879, II, e 882 do CPC). **2. Leiloeiro** **2.1. NOMEIO** o leiloeiro **Leonardo Coelho Avelar** (*Arremata Bem*), cadastrado no Banco de Peritos do TJGO, para organizar e conduzir a hasta pública, observadas as disposições legais. **Contato:** Tel. 62 31009531 · E-mail arrematabem@arrematabem.com · Site www.arrematabem.com.br. **2.2.** Na hipótese de declínio, desde já **NOMEIO**, em substituição, a leiloeira **Camilla Correia Vecchi Aguiar**, cadastrada no Banco de Peritos do TJGO, para organizar e conduzir a hasta pública, observadas as disposições legais. **Contato:** Tel. 62 999719922 · E-mail vecchileiloes@gmail.com · Site www.vecchileiloes.com.br. **3. Datas do 1º e 2º leilões** **3.1.** O dia e hora do primeiro e segundo leilões deverão ser designados pelo leiloeiro, no mesmo dia, em horários distintos, com interstício mínimo de 2 (duas) horas, comunicando-se este Juízo imediatamente após o agendamento. **4. Comissão do leiloeiro** **4.1. FIXO** a remuneração do leiloeiro nos seguintes termos, devendo a comissão, em qualquer hipótese, ser paga de forma imediata e diretamente ao leiloeiro: **4.1.1. arrematação:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante; **4.1.2. adjudicação:** 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a cargo do exequente; **4.1.3. remição ou transação:** 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a cargo do executado. **5. Regras do 1º e 2º leilões** **5.1.** No primeiro leilão, somente serão admitidos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação. **5.2. FIXO** como preço vil o lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, vedada a arrematação no segundo leilão abaixo desse patamar (arts. 885 c/c 891, parágrafo único, do CPC). **6. Edital e publicidade** **6.1. EXPEÇA-SE** edital com a mais ampla publicidade, contendo todos os requisitos do art. 886 do CPC. **6.1.1.** Nos termos do art. 887, §2º, do CPC, o edital deverá ser publicado na rede mundial de computadores, com descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada do bem. **6.1.2.** A publicação do edital deverá ocorrer com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data designada (art. 887, §1º, CPC). **6.2.** Poderá o leiloeiro realizar a publicidade adicional que entender adequada para ampliar a competitividade e alcançar o maior número de interessados (art. 887, caput, CPC), inclusive em jornal de grande circulação, se reputar conveniente, sem imposições padronizadas de mídia tradicional. **7. Propostas de aquisição em prestações (art. 895 do CPC)** **7.1. CONSIGNE-SE** no edital que, havendo interesse na aquisição em prestações, a proposta deverá ser apresentada por escrito: **7.1.1.** até o início do 1º leilão, por valor não inferior ao da avaliação; ou **7.1.2.** até o início do 2º leilão, por valor inferior, desde que não vil, mediante pagamento imediato e integral da comissão do leiloeiro, e observância do art. 895 do CPC (entrada mínima de 25%, depósito em 24h e saldo em até 30 parcelas, com as garantias legais). **8. Carta de arrematação e imissão/entrega** **8.1.** Desde já **AUTORIZO** a expedição da **carta de arrematação** e da **ordem de entrega ou imissão na posse**, tão logo comprovados: **8.1.1.** o pagamento do lance; **8.1.2.** o pagamento da comissão do leiloeiro; e **8.1.3.** o pagamento do imposto de transmissão, se incidente. **9. Intimações e cientificações (art.**

889 do CPC) 9.1. DETERMINO que a UPJ intime a parte executada, por seu advogado e, inexistindo procurador constituído, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias (art. 889, caput c/c inciso I, CPC). **9.2. DETERMINO** que o leiloeiro cientifique, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, os interessados previstos no art. 889, incisos I a VIII, do CPC, especialmente: **a)** a parte executada (sem prejuízo da intimação pela UPJ); **b)** o coproprietário de bem indivisível cuja fração ideal tenha sido penhorada; **c)** o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessões de uso, quando pertinentes; **d)** o proprietário do terreno, nas hipóteses legais; **e)** credores com garantia real, fiduciária ou penhora anteriormente averbada, se não integrarem a execução; **f)** promitente comprador (promessa registrada); **g)** promitente vendedor (direito aquisitivo derivado de promessa registrada); **h)** União, Estado e Município, em caso de bem tombado. **10. Providências operacionais do leiloeiro 10.1. DETERMINO** que o leiloeiro adote as seguintes providências mínimas: **a)** agendar as datas e horários do 1º e 2º leilões e comunicar imediatamente este Juízo; **b)** elaborar o edital com estrita observância às exigências legais, com destaque ao art. 886, VI, CPC (existência de recurso ou processo pendente sobre os bens); **c)** juntar aos autos a íntegra do edital (independentemente da publicação online) assim que confeccionado e, sempre que possível, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do 1º leilão; **d)** comprovar nos autos as comunicações do art. 889 do CPC; **e)** observar a lavratura dos autos e demais atos formais da alienação, nos termos dos arts. 890 a 903 do CPC. **10.2.** O leiloeiro deverá observar, em tudo o que lhe competir, as disposições do Código de Processo Civil aplicáveis à alienação judicial, especialmente os arts. 884 a 889 e 890 a 903. **11. Disposições finais** Publicação e intimação eletrônicas. Expeça-se o necessário. Cumpra-se. Anápolis, data da assinatura digital. **Rodrigo de Castro Ferreira 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, 1 de julho de 2026.

RODRIGO DE CASTRO FERREIRA
Juiz(a) de Direito