



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: 5686827-64.2022.8.09.0006
22.247,38

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

NATUREZA: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença - Lei Arbitral (Lei 9.307/1996) - **VALOR DA CAUSA: R\$ 22.247,38**

EXEQUENTE: SANTA MARIA MAIOR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

EXECUTADO: CÍCERO CIRILO DE OLIVEIRA (ESPÓLIO)

JUIZ(A): Pedro Paulo de Oliveira

PRAZO DO EDITAL: 5 (CINCO) DIAS

O (A) Doutor (a) Juiz (a) de Direito Pedro Paulo de Oliveira, 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 de outubro de 2026 (23/10/2026) ocorrerá o 1º LEILÃO e 2º LEILÃO, o primeiro com encerramento as 14:00 horas e o segundo com encerramento as 16:00 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.alvaroleiloes.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: ÁLVARO SÉRGIO FUZO, inscrito na JUCEG sob o nº 035, com endereço à Rua Salvador, Qd. 07, Lt.01/04, nº 105, Dream Life, St. Alto da Glória, Goiânia/GO, CEP nº 74815-750. Telefone: 0800-707-9272 (geral) 0800-730-4050 (judiciário). Site

Valor: R\$ 22.247,38
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença - Lei Arbitral (Lei 9.307/1996)
ANÁPOLIS - UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª
Usuário: CELMA CARDOSO DA COSTA FREITAS - Data: 17/09/2026 12:26:03



www.alvaroleiloes.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 situado no loteamento denominado de Sitio de Recreio JARDIM PEIXOTO, na Qd. 05, Chacara 12, com área de 5.000 metros quadrados, ou seja, medindo 50,00 metros de largura na frente e nos fundos, por 100,00 metros de extensão de cada lado, da frente aos fundos, confrontando na frente com a Avenida Martinho Rodrigues, nos fundos com a chácara 27, à direita com a chácara 11 e à esquerda com a chácara 13, matriculado sob o número 30.829, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Anápolis/GO."

Ônus: Constantes na Certidão de Registro de Imóveis inserida no evento 157 dos

Valor: R\$ 22.247,38
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença - Lei 9.307/199
ANÁPOLIS - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: CELMA CARDOSO DA COSTA FREITAS - Data: 17/09/2026 12:26:03



autos.

Avaliados por: R\$200.000,00 (duzentos mil reais). (avaliação evento 112)

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

Lance Mínimo 2º leilão: Não inferior a 50% da avaliação atualizada (art. 891 do CPC).

Valor atualizado da dívida: R\$47.764,35 (quarenta e sete mil, setecentos e sessenta e quatro reais e trinta e cinco centavos) atualizado e 15/07/2026 - ev. 153.

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 Cumprimento de Sentença Arbitral proposto por **SANTA MARIA MAIOR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** em face de **ESPÓLIO DE CÍCERO CIRILO DE OLIVEIRA**. Após a penhora do imóvel de matrícula n.º 30.829, foi realizada avaliação por Oficial de Justiça, atribuindo-lhe o valor de R\$ 200.000,00 (evento 112). A exequente concordou e pediu a designação de leilão (evento 115). O herdeiro do executado impugnou a avaliação, requerendo nova perícia (evento 124), com base em anúncios de imóveis na internet. A exequente refutou a impugnação (evento 133). **É o relatório. Decido.** A controvérsia cinge-se à necessidade de realização de nova avaliação do imóvel penhorado. O art. 873 do Código de Processo Civil estabelece as hipóteses para tanto, exigindo prova de erro ou dolo do avaliador, alteração posterior do valor do bem ou fundada dúvida do juiz sobre o valor atribuído. No caso, a avaliação foi realizada por Oficial de Justiça (evento 112), cujos atos são dotados de fé pública e presunção de legitimidade. A impugnação do executado (evento 124) está

Valor: R\$ 22.247,38
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença - Lei Arbitral (Lei 9.307/1996)
ANÁPOLIS - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: CELMA CARDOSO DA COSTA FREITAS - Data: 17/09/2026 12:26:03



amparada exclusivamente em anúncios de imóveis na internet, os quais, por si sós, não constituem prova robusta do valor de mercado, pois refletem apenas a pretensão de venda dos anunciantes e não negócios efetivamente realizados. Ademais, os paradigmas apresentados possuem características distintas do bem avaliado, que não possui benfeitorias. A simples alegação de que o valor do laudo não condiz com o de mercado não é suficiente para desconstituir o trabalho do Oficial de Justiça Avaliador. Nesse sentido, a Súmula nº 26 do TJGO orienta que "*a realização de nova avaliação de bem penhorado depende de prova documental relevante*", o que não foi produzido nos autos. Inexistindo, portanto, qualquer das hipóteses do art. 873 do CPC, a homologação do laudo é medida que se impõe, com o consequente prosseguimento dos atos de expropriação. Diante o exposto, **INDEFIRO** o pedido de realização de nova avaliação (evento 124), por ausência de preenchimento dos requisitos do art. 873 do Código de Processo Civil. **HOMOLOGO** o laudo de avaliação do imóvel de matrícula n.º 30.829, juntado no evento 112, no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Outrossim, **DEFIRO** o pedido da parte exequente (evento 115) e **DETERMINO** à UPJ/Cartório que, **preclusa a presente decisão: PROCEDA-SE à alienação do imóvel penhorado na movimentação de nº 112, mediante leilão judicial eletrônico (em decorrência da pandemia ocasionada pelo COVID -19). Para assegurar a efetividade da alienação, com fundamento nos arts. 880, § 1º e 885, ambos do CPC, fixo as seguintes diretrizes:**

I - Data e hora dos leilões: Designo o primeiro leilão para um prazo não superior a 30 (trinta) dias após a intimação do leiloeiro, o que deverá ser cientificado nos autos. O segundo leilão será realizado no mesmo dia, com intervalo de 2 (duas) horas em relação ao primeiro, haja vista que não se exige mais o intervalo mínimo de 10 (dez) a 20 (vinte) dias entre o primeiro e segundo leilão. Registro que o segundo leilão só será realizado na hipótese de inexistir lance igual ou superior ao valor da avaliação, caso em que a venda dos bens se concretizará a quem mais ofertar, desde que não seja preço vil.

II - Local, Modalidade e Divulgação: Para assegurar amplo acesso ao público, permitindo que pessoas de diversos locais participem da concorrência, determino que o leilão seja realizado eletronicamente, pelo sítio www.leiloesjudiciaisgo.com.br. Os interessados, deverão estar cadastrados por ocasião do leilão ou efetuar o cadastramento prévio no próprio site em até 24 (vinte e quatro) horas antes do leilão, conforme orientações ali constantes. A divulgação dos leilões será por meio de editais publicados em jornais de circulação local e regional, bem como pela Rede Mundial de Computadores, no site indicado no item "b" (art. 879, II, do CPC). Afasto a aplicação do art. 887, § 3º do CPC, tendo em vista que a dispensa da publicação do edital em jornal de grande circulação ocasionará limitação da arrematação, ante a diminuição de informação a maior número de pessoas. Deverá constar do edital, também, que: – 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 o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. – até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil, que trata do parcelamento (25% à vista e o restante em 30 meses, garantido por hipoteca, caso imóvel ou caução idônea, se bem móvel). A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal e leiloeiro, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão. No mesmo prazo de 5 (cinco) dias, antes do início do leilão, deverão ser cientificados a parte executada e os coproprietários (se houver) conforme disposição do art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte autora/exequente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

III - Leiloeiro e remuneração: Nomeio **Álvaro Sérgio Fuzo, JUCEG nº 035, (www.leiloesjudiciais.com.br – 0800-707-9272), leiloeiro oficial**, que está devidamente credenciado junto à Corregedoria Geral de Justiça. Arbitro a remuneração do leiloeiro, da seguinte forma: a) em caso de arrematação, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga pelo arrematante; b) em caso de



adjudicação, a comissão devida será de 2% sobre o valor da avaliação, paga pelo adjudicante; c) Em caso de remição e/ou acordo - até o segundo leilão-, a comissão será de 2% sobre o valor da avaliação, paga pelo executado. **IV - Condições de Pagamento:** Considerando o valor da avaliação e a possibilidade de aumentar a participação de pessoas interessadas, autorizo a venda do bem penhorado em prestações, conforme autoriza os arts. 892 e 895 do CPC. O interessado em adquirir o bem mediante parcelamento, deverá apresentar, por escrito sua proposta, com pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso de qualquer parcela, multa de 10% (dez) por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas. **VI – Preço mínimo e preço vil:** Estabeleço o valor da avaliação como critério para os lanços, em primeiro e segundo leilão. Para ilidir arrematação por preço vil, estipulo o valor mínimo de lanço no segundo leilão, para constar no edital, equivalente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, art. 891 do CPC. **VII – À UPJ:** A) Oficiem-se os leiloeiros nomeados para ciência da nomeação e para as providências necessárias à consecução da alienação, com observância ao disposto no artigo 884 do CPC. B) Expeça-se edital, com observância aos requisitos dos artigos 886 e 887, ambos do CPC. C) INTIME-SE a parte executada, por seu advogado - via Diário Oficial -, para tomar ciência do dia, hora e local da alienação judicial (art. 889, I do CPC). Registre-se que, se 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. Intimem-se. Cumpra-se. Anápolis/GO, data registrada no sistema. **PEDRO PAULO DE OLIVEIRA 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, 15 de setembro de 2026.

Pedro Paulo de Oliveira
Juiz(a) de Direito

Valor: R\$ 22.247,38
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença - Lei 9.307/199
ANÁPOLIS - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: CELMA CARDOSO DA COSTA FREITAS - Data: 17/09/2026 12:26:03

