VARA CÍVEL – COMARCA DE JANDAIA – TJ/GO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESPÓLIO DE JUDYT PIRES CAETANO (CPF/MF Nº 469.693.301-68),** representado pelo inventariante, ora executado, **DARCIO PIRES CAETANO (CPF/MF Nº 219.571.001-25)** e seu cônjuge, ora executada, **ELIANA ALVES DE SOUZA CAETANO (CPF/MF Nº 585.624.781-72).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Gabriela De Almeida Gomes, da Vara Cível – Comarca de Jandaia, Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** em face de **ESPÓLIO DE JUDYT PIRES CAETANO (CPF/MF Nº 469.693.301-68), REPRESENTADO PELO INVENTARIANTE, ORA EXECUTADO, DARCIO PIRES CAETANO (CPF/MF Nº 219.571.001-25),** nos autos do **Processo nº 0190577-91.2016.8.09.0051**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 879 a 903 do CPC, que disciplinam a Alienação em Leilão Judicial, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Margens da GO-320, s/n, Trevo de saída para Paraúna e Palminópolis, Fazenda Água Limpa, Jandaia/GO – CEP: 75950-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Um Imóvel Urbano da cidade de Jandaia, desmembrado da Fazenda Água Limpa, com a área de 45 ares e 83 centiares, ou seja: 4.583 metros quadrados, cadastrada no INCRA sob o n° 933.023.389-7, dentro das seguintes divisas: "Começa em um marco cravado na divisa com o Daniel Alves de Oliveira, rente a área de domínio da rodovia GO-320, que liga Jandaia a Paraúna; daí segue margeando a faixa de domínio, com os seguintes rumos e distâncias: 61°34'44'' SE, 32,21 metros e 55°54'18'' SE, 78,49 metros ao marco cravado na intersecção do limite da faixa de domínio das GO-320 e GO-162 que ligam respectivamente Jandaia a Paraúna e Jandaia a Palminópolis; daí segue a esquerda, margeando a faixa de domínio da GO-162, com o rumo de 0°27'50'' NW, uma distância de 100,54 metros; daí confrontando com o Vendedor Daniel Alves de Oliveira, segue com o rumo de 65°59'29'' SW, até encontrar a 101,28 metros o marco inicial".

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

DADOS DO IMÓVEL

INCRA n°	933.023.389-7	
Matrícula Imobiliária n°	6.391	Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos de Jandaia/GO

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 03	30/08/2019	Penhora	Proc. nº 5289189-85.2018.8.09.0090	Banco do Brasil S/A
R. 04	12/11/2021	Penhora	Proc. nº 0293736-30.2016.8.09.0090	Banco do Brasil S/A
R. 05	12/07/2022	Penhora	Proc. nº 0121181-07.2016.8.09.0090	Banco do Brasil S/A
R. 06	26/08/2022	Penhora	Proc. nº 0001474-40.2018.8.27.2720	Banco do Brasil S/A

R. 07	25/08/2025	Penhora Exe-quenda	Proc. nº 0190577-91.2016.8.09.0051	Banco do Brasil S/A
R. 08	01/10/2025	Penhora	Proc. nº 0320839-12.2016.8.09.0090	Banco do Brasil S/A

OBS.: Trata-se de imóvel situado às margens da GO-320, no trevo de saída para Para-úna e Palminópolis, sem edificação, apenas cercas de divisas, com energia elétrica ao lado (Avaliação ao Mov. 185).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 600.000,00 (Ago/2025 – Avaliação ao Mov. 185).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 629.774,99 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/GO.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 321.479,65 (Fev/2026 - Mov. 236)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **11 de dezembro de 2026, às 16 horas, e se encerrará no dia 14 de dezembro de 2026, às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 14 de dezembro de 2026, às 16 horas, e se encerrará em 17 de dezembro de 2026, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance**, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/GO, devendo o arrematante comprovar mensalmente o pagamento das respectivas parcelas. Em caso de atraso no pagamento das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e por caução idônea, quando se tratar de móveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de Goiás sob n° 101, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido o valor correspondente a 2% (dois por cento) sobre o preço de avaliação do bem pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao Leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – VÍCIO INFUNDADO: Constitui ato atentatório a dignidade da justiça à suscitação infundada de vício com objetivo de ensejar a desistência do arrematante, o suscitante será condenado em multa em quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem, nos termos do artigo 903, § 6º do Código de Processo Civil.

14 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

15 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

16 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

18 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o Leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular, estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.

19 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida 136, nº 761, Qd F-44, Lt 2-E, 11º andar todo, Edifício Nasa Business Style - Setor Sul, Goiânia/GO - CEP: 74093-250, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

20 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Goiânia, 18 de novembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. GABRIELA DE ALMEIDA GOMES
JUÍZA DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis