

## EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr. Rodrigo de Melo Brustolin, M.M.º. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível do Foro da Comarca de Goiânia - GO, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCEG sob o nº 158, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por meio da plataforma eletrônica [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

**PROCESSO: 0356022-69.2013.8.09.0051. EXEQUENTE:** J&F Investimentos S/A. **EXECUTADO:** Geraldo Castilho Fritz e Alice Rezende Matias Fritz. **INTERESSADO:** Banco do Brasil S/A. e Banco Bradesco S/A.

**LEILÃO/DATAS:** O 1º leilão terá início em **11/05/2026 às 14:00** com encerramento em **14/05/2026 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, terá início imediatamente o 2º Leilão, que se encerrará em **09/06/2026 às 14:00**, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

**SISTEMA:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

**BEM(NS): Lote 1 - LOTE -** Constituído por uma parte de terras com área 281,28,90 has (duzentos e oitenta e um hectares, vinte e oito ares e noventa centiares), sendo gleba I, denominado Córrego Água Branca, no município de Araçuaí-MG. LIMITES: ao norte Gonzaga Luiz Esteves, leste Lauro Luiz Esteves, Azilton Esteves Vieira, oeste Milton Esteves Vieira, sul Azilton Esteves Vieira. Conforme Projeto de Desmembramento realizado pelo RT, CREA 123975/TD, NIRF: 7709886-2, CCIR: 04051912093, INCRA: 950.114.066.885. **Matrícula nº 19.455 do Registro de Imóveis da Comarca de Araçuaí/MG.**

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 928.253,70 (novecentos e vinte e oito mil, duzentos e cinquenta e três reais e setenta centavos), avaliado em julho de 2025.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 949.421,04 (novecentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e vinte e um reais e quatro centavos), atualizado em março de 2026 pelo IPCA (IBGE), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

**ÔNUS:** Consta na matrícula do imóvel: **Hipotecas: R-1 (15/12/2010)** – Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 40/01128-3, em favor do Banco do Brasil S/A – Agência de Teófilo Otoni/MG, no valor de R\$ 80.000,00, com vencimento em 20/11/2017; **R-2 (30/03/2011)** – Cédula Rural Hipotecária nº 40/01246-8, em favor do Banco do Brasil S/A, no valor de R\$ 36.000,00, com vencimento em 17/03/2012. Penhoras judiciais: **R-3 (24/10/2019)** – penhora decorrente de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Teófilo Otoni/MG, tendo como exequente Banco do Brasil S/A e executado Geraldo Castilho Fritz, no valor aproximado de R\$ 102.807,77; **R-9 (11/06/2024)** – penhora decorrente de execução que tramita perante a 6ª UPJ das Varas Cíveis de Goiânia/GO, processo nº 356022-69.2013.8.09.0051, tendo como exequente JBF Investimentos S/A e executado Geraldo Castilho Fritz, no valor aproximado de R\$ 605.110,03. **Penhores cedulares rurais: AV-4 (19/10/2022)** – penhor cedular em favor do Banco Bradesco S/A – Agência Montanha/ES, referente à Cédula Rural Pignoratícia nº 43320, no valor aproximado de R\$ 550.000,00, garantido por produção de café; **AV-6 (21/12/2022)** – penhor cedular em favor do Banco Bradesco S/A, referente à Cédula Rural Pignoratícia nº 43958, no valor aproximado de R\$ 170.000,00; **AV-5 (11/01/2023)** – penhor cedular em favor do Banco Bradesco S/A, referente à Cédula Rural Pignoratícia nº 436865, no valor aproximado de R\$ 270.000,00, garantido por produção de café; **AV-7 (09/03/2023)** – penhor cedular em favor do Banco Bradesco S/A, referente à Cédula Rural Pignoratícia nº 441968, no valor aproximado de R\$ 320.000,00, garantido por produção agrícola; e **AV-8 (09/03/2023)** – penhor cedular em favor do Banco Bradesco S/A, referente à Cédula Rural Pignoratícia nº 442181, no valor aproximado de R\$ 440.000,00, também garantido por produção de café, todos recaindo sobre a produção agrícola vinculada ao imóvel rural descrito na matrícula.

**DA PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

**DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio, quando aplicáveis, incidentes até a data da praça, serão pagos com o produto da venda, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, cabendo ao arrematante verificar a situação documental e promover eventuais regularizações necessárias. Os atos necessários à expedição da carta de arrematação, registro imobiliário, recolhimento de ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante, conforme arts. 901, caput, §§ 1º e 2º, e 908, § 1º do CPC. Os valores da avaliação e dos débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e

quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa compensatória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

**ACORDO OU REMIÇÃO:** Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

**PENALIDADES:** Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

---

RODRIGO DE MELO BRUSTOLIN  
JUIZ(A) DE DIREITO