



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

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO Eletrônico

PROCESSO: 5265798-87.2019.8.09.0051

EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFÍCIO CALIANDRA RESIDENCIAL CLUB

EXECUTADO: C&B EMPRENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

O Doutora. **VANESSA ESTRELA GERTRUDES**, 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.

1) 1º LEILÃO: Dia **07/11/2024**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **18/11/2024**, com encerramento às **15h00min.**

BEM: Um apartamento simples de dois quartos, sala, cozinha americana, banheiro e box de garagem coberta. Apartamento n. 302, bloco Quaresmeira, Residencial Club, situado na Avenida Perimetral Oeste, Residencial Nunes de Moraes, **Matrícula 175.988 no Livro 2 – Registro Geral da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia-GO.** Condomínio com elevador, área de lazer com piscina, parque infantil, salão de festas e churrasqueira. Box de garagem coberta. Taxa de condomínio no valor baixo em torno de R\$ 240,00 mensais. Obtive informações através da porteira e síndico, que o referido apartamento não possuía benfeitorias consideráveis, tipo armários etc. Assim, passei ao necessário exame de forma indireta, através do método comparativo de preço médio praticado na praça e no próprio condomínio. Em pesquisa de campo nas proximidades e região, bem como em sítios de busca de compra e venda de imóveis encontrei alguns imóveis similares, de 2 quartos, na base de R\$ 170.000,00. O síndico, Sr. Fagner e a porteira Sra. Camila, informaram que ali naquele condomínio, todos os apartamentos são iguais, de baixo custo, de 2 quartos, sendo que há uns três meses atrás foi vendida uma unidade idêntica a essa, sem benfeitorias nenhuma, pelo valor de R\$ 145.000,00. A idade do condomínio é de aproximadamente 12 anos. Dessa forma, convicto, tendo me utilizado do método comparativo de preços médios de mercado, **avalio o apartamento com box de garagem em R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais).**

LOCALIZAÇÃO: Avenida Perimetral Oeste, Lote 01, da Quadra 04, no Residencial Nunes de Moraes – 1ª Etapa, Goiânia-GO.

AValiação: R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais).



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

LANCE MÍNIMO: R\$ 96.000,00 (Noventa e seis mil reais).

III) DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 68.746,03 (sessenta e oito mil, setecentos e quarenta e seis reais e três centavos) valores atualizados até 11/06/2024.

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 **ARREMATATA BEM**, website www.arrematabem.com.br.

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).

VI) ÔNUS:

Av-387 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: Expedido pelo Juízo do Trabalho da 14ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, extraído dos autos do Processo nº 00120405820145180014.

Av-393 – INDIPONIBILIDADE DE BENS: Expedido pelo Juízo da Vara do Trabalho de Valparaíso de Goiás, extraído dos autos do Processo nº 0000028-10.2014.5.18.0241.



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

VII) 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. O arrematante será responsável pelo débito condominial, ainda que se trate de taxas condominiais vencidas antes da arrematação, salvo aquelas que forem abatidas pelo produto da arrematação.

VIII) 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.

IX) 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.

X) 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.

XI) A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável 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.

XII) 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



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

publicado no sítio eletrônico www.arrematabem.com.br conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

XIII) 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.

**VANESSA ESTRELA GERTRUDES
JUIZ DE DIREITO**