



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

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO Eletrônico

PROCESSO: 5269603-82.2018.8.09.0051

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PRIMUS

**EXECUTADO: INCORPORADORA PRIMUS LTDA - EPP (SÓCIO DA
EMPRESA - JOSÉ DE AQUINO JÚNIOR)**

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.

I) 1º LEILÃO: Dia 19/03/2025, com encerramento às 14h00min.

2º LEILÃO: Dia 26/03/2025, com encerramento às 15h00min.

II) BEM: Trata-se de um imóvel residencial, apartamento de nº 309 **matrícula nº 129.684 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia**, divisão interna: sala de estar, um quarto, banheiro social, circulação e cozinha tipo americana, com direito ao Box de Garagem nº 29, localizado no sub-solo, com área total construída de 64,3065m², sendo: 43,96m² de área privativa total, distribuída em: 30,21m² de área privativa coberta, 13,75m² de área do box de garagem; e, 20,3465m² de área de uso comum, cabendo-lhe uma fração ideal de 26,57m² ou 3,131% do terreno, constituído pelo LOTE Nº 24/25, da QUADRA "Z", com área de 848,85m², localizado no localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRIMUS, situado à Rua 15-A, SETOR AEROPORTO. Para a realização do ato invocamos a inteligência do art. 870 e seu parágrafo único do CPC, para destacar que como não é atribuição do Oficial de Justiça produzir Laudo de Avaliação, mas tão somente um Auto de Avaliação, uma vez que a previsão legal de realização de avaliações por meio deste servidor da justiça deu-se no intuito de desburocratizar o processo de avaliação, em prestígio a celeridade processual, de modo que, mesmo sem ter adentrado ao imóvel, realizamos uma avaliação por estimativa, ou seja, a presente avaliação dá-se com base em outros imóveis semelhantes no mesmo bairro, bem como pelo valor do metro quadrado nas proximidades do endereço com base no valor de imóveis que estão à venda na região, além do valor venal do bem disponibilizado pela prefeitura, pelo que **avaliamos o imóvel acima descrito (apartamento 309 + box 29) em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**.

LOCALIZAÇÃO: Rua 15 A, nº 254, QD. Z, LT. 24/25, AP. 309, CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PRIMUS, SETOR AEROPORTO, GOIÂNIA-GO, CEP: 74070-080.



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

AVALIAÇÃO: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

LANCE MÍNIMO: R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais).

III) DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 42.467,83 (quarenta e dois mil quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos) valores atualizados até 18/11/2024.

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 **ARREMATA BEM**, website www.arrematabem.com.br, que após a publicação do referido Edital de Leilão na plataforma do leiloeiro, o mesmo ficará aberto para lances.

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).

Fica autorizado o Leiloeiro, bem como qualquer funcionário do Leiloeiro, devidamente identificado, a efetuar visitações aos locais de bens imóveis que serão submetidos a venda, podendo fotografar os bens, podendo utilizar reforço policial se necessário.



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

VI) ÔNUS:

Av-1-129.684 – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL: encontra-se tramitando junto à 19º Vara Cível e Ambiental, d/Comarca, uma Ação de Rescisão Contratual, Autos nº. 1242, Protocolada sob nº sob nº 438867-09.2015.8.09.0175, tendo como Valor da Causa: R\$280.000,00, proposta por: LAURENCE DA CUNHA ALVES e outros, em desfavor de: INCORPORADORA LEGALIS LTDA, conforme consta do Ofício nº. 0391/2015, expedido pelo Dr. Antônio Cesar

R-2-129.684 – PENHORA: Protocolo nº 292.026: Por Termo de Penhora e Depósito (Bem Imóvel), extraído do Processo: 5269603-82.2018.8.09.0051, expedido em data de 26/01/2023, devidamente assinado pela Escrivã Judiciária III, Graciela Pacheco Pontieri, por determinação do MMº; Juiz de Direito da 15º Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia- GO, Dr. Lucas de Mendonça Lagares, em que figura como Promovente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PRIMUS, e como Promovido: INCORPORADORA PRIMUS LTDA – EPP (Sócio da empresa - JOSÉ DE AQUINO JÚNIOR), fica PENHORADO, o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da causa no valor atualizado até 14/09/2022 de R\$ 35.116,53.

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



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

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) Arrematação: A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável 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 publicado no sítio eletrônico www.arrematabem.com.br conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

XIII) Publicação: 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