



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

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO Eletrônico

PROCESSO: 0164561-03.2016.8.09.0051

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S/A

EXECUTADO: BRINK FORTE BRINQUEDOS E BIJOUTERIAS 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.

I) 1º LEILÃO: Dia **20/03/2025**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **27/03/2025**, com encerramento às **15h00min.**

II) BEM: Trata-se de um APARTAMENTO RESIDENCIAL DE NÚMERO 904-A, com box de garagem n. 16, registrados Junto ao **CRI da 2ª Zona, matrícula n. 27.169, Livro 2, Registro Geral** situado no endereço acima, COM ÁREA TOTAL DE 99,605653m² (área privativa de 69,937m² mais 29,668153m² de área comum). E vaga simples para | carro de garagem com 12,5m². Assim sendo, o apartamento possui uma entrada social com porta em madeira diferenciada das demais unidades, aparentando recente reforma. O piso da sala principal é em porcelanato leitoso, possui alguns armários embutidos, rebaixamento em gesso simples. Possui esquadrias de janelas em alumínio, forro em laje. Possui dois quartos, sem suíte, uma cozinha com armários simples, sem divisória e uma área de serviços à esquerda pequena, sem divisória. A pintura do apartamento é branca, mas está desgastada pelo tempo, sem mofo, riscos ou trincas aparentes. O pé direito é alto, e não há vício de fundação, sem a presença de fissuras nas paredes. Os armários, apresentam bom estado de conservação, feitos em boa madeira maciça. O Método utilizado para a avaliação é o Comparativo de dados de mercado, (ABNT traz na NBR n. 14653-1) com um nível de rigor normal (5 paradigmas buscados em anúncios pela internet) e posterior homogeneização, consulta a corretor imobiliário, jornais de grande circulação, moradores do prédio e arbítrio do avaliador (valorização ou depreciação do imóvel de até 15% consoante seu estado de conservação, localização e estrutura). 1. DA LOCALIZAÇÃO: O imóvel possui características residencial, sendo que possui infraestrutura e aparelhos públicos, conta com água-potável, esgoto, coleta de lixo, rede elétrica, telefônica, pavimentação, lazer, transporte coletivo (com mais de 8 linhas de ônibus), bancos (Banco do Brasil, CEF, Itaú), bares, restaurantes, supermercado a Poucos metros, padarias, academias, guias/sarjetas, escolas, hospitais, policiamento. As avenidas para chegar ao local são de fácil acesso (Av. Independência, Av. Oeste, Rua 15-A).



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

O Edifício aparenta bom estado geral de conservação, portaria de acesso em regular estado, acesso de garagem, com área de lazer modesta. 1.1 INFORMAÇÕES APURADAS: O valor do condomínio, informado pelo o Porteiro é de R\$595,00, mas possui valor médio de condomínio em R\$ 410,00 (conforme informações no site <https://www.quintoandar.com.br/condominio/celia-maria-setor-aero-porto-goiania-ndv7sg3m2d> consulta em 19-01-2024). O valor médio de aluguel informado é de R\$ 1.055,00 (conforme informações no site <https://www.quintoandar.com.br/condominio/celia-maria-setor-aeroporto-goiania-ndv7sg3m2d> consulta em 19-01-2024). O cadastro imobiliário da Prefeitura de Goiânia informa que o valor venal e não o de mercado) do Apto. 101-A (que não é o objeto de avaliação, mas utilizado como paradigma inicial) é de R\$ 166.306,09 (Referência ano 2023). Segue abaixo o levantamento Cadastral junto ao site da Prefeitura de Goiânia, acesso público em: <https://portalmapa.goiania.gov.br/mapafacil/> (visita em 19-01-2024 às 12h): 2.2 CONSULTA A CORRETORES: Segundo informação do Sra. Luzia Nunes (Corretora da LIC – Lourenço Incorporadora e Construtora) a título único e exclusivo de informação, sem valor técnico ou de avaliação por parte dela, disse que o valor aproximado de apartamento construído, com as características por mim narradas nas imediações é de aproximadamente R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais). 2.3 JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO: Procurei ainda consultar jornal de grande circulação, como O POPULAR, anúncios de 08-01-2024 a 19-01-2024, no qual pude constatar que imóveis similares estão ali anunciados por um valor entre R\$ 166.000,00 (Setecentos e setenta e seis mil reais) e R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais). DA AVALIAÇÃO: Considerando assim, a qualidade do prédio, no que diz respeito à construção, tomando por estimativa o estado de conservação (que podem dar um aumento e diminuição no valor da avaliação em 15% para mais ou para menos), além das informações obtidas em Sites de Anúncios de imóveis, Jornal de Grande circulação, profissional Corretora consultada. Levando em consideração a localização do imóvel, de que existe uma vaga de garagem, considerando o valor do Condomínio, o estado de depreciação do apartamento. Desde já destacando que o valor desta avaliação é relativa ao VALOR DE MERCADO, **avalio o apartamento acima identificado em R\$ 175.000,00 (Setecentos e setenta e cinco mil reais).**

LOCALIZAÇÃO: Apartamento nº 904, situado no endereço Rua 26-A, no lote nº 8/10, da Qda. Y, Edifício Celia Maria, Bloco A, Setor Norte Ferroviário, Goiânia-GO

AVALIAÇÃO: R\$ 175.000,00 (Setecentos e setenta e cinco mil reais)

LANCE MÍNIMO: R\$ 105.000,00 (Cento e cinco mil reais).

III) DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 485.323,46 (Quatrocentos e oitenta e cinco mil trezentos e vinte e três reais e quarenta e seis centavos) valores atualizados até 11/11/2021.



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

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).

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

VI) ÔNUS:

R-11-27.169 – HIPOTECA: Goiânia, 04 de Setembro de 2006. Por Escritura de Compra e Venda com Contrato de Garantia Hipotecária, lavrada no Lº nº 1137, às fls. 077/080, em data de 21.08.2006, no 2º Tabelionato de Notas, d/Capital, a adquirente constante e qualificada no R-110-supra, DEU em primeira, única e especial hipoteca à Empresa, GOVESA - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, sociedade prestacional, com sede na 1º Avenida, Qda. 1-B, Lt. 14, Mezanino, Edifício Govesa 1, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia/GO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº



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

02.798.858/0001-79, o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia do crédito na importância de R\$ 62.370,79, relativo ao valor residual do contrato de consórcio cota nº 00-143, do Grupo 4032, representada a dívida por 95,3848%, correspondente a 110 parcelas, a serem pagas em iguais números de prestações mensais, que estarão sujeitas a reajustes acordo com os indices e normas previstas no Contrato, de Adesão.

R-12-27.169 – PENHORA: Penhora, Mandado nº 181035153 - Protocolo (Autos) nº 0164561-03.2016:8:09.0051, de Execução de Título Extrajudicial, datado de. 01/11/2018, em: cumprimento da determinação do: MM Juiz de Direito da 15ª Vara Cível e Ambiental d/Comarca, em que figura como Reqte.: BANCO BRADESCO S/A CNPJ 60.746:948;0001-12, e, como Reqdos.: BRINK FORTE BRINQUEDOS E BIJOUTERIAS LTDA, CNPJ nº 37.843.422/0001-39; ELDA XAVIER GALVÃO e ELMA XAVIER GALVÃO, fica PENHORADO o imóvel objeto a presente matrícula, para garantia da execução.

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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço 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



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

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 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