



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia – 13ª Vara Cível e Ambiental

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 – Fórum Cível, Sl. 813, PARK LOZANDES, GOIÂNIA – 74884120

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO
Eletrônico

Processo: 0157962-48.2016.8.09.0051

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Valor: R\$ 3.438,43

Juiz: Otacílio de Mesquita Zago

Requerente: CONDOMINIO EDIFICIO PARTHENON CENTER

CPF/CNPJ: 24.850.489/0001-59

**Requerido: COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL RIO FORMOSO LTDA
COOPERFORMOSO**

CPF/CNPJ: 02.639.532/0002-80

O Doutor **OTACÍLIO DE MESQUITA ZAGO**, Juiz de Direito da 13ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, nomeando os Leiloeiros Oficiais, Leonardo Coelho Avelar e Ivan Rodrigues Nogueira, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público.

I) 1º LEILÃO: Dia **03/06/2025**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **10/06/2025**, com encerramento às **15h00min.**

II) BEM: 1. Introdução e finalidade: Em cumprimento ao respeitável mandado de nº 3186639, o presente laudo tem por finalidade a identificação do valor de mercado referente a uma Garagem de nº 163, localizada no 1º andar ou 4º pavimento do Edifício Parthenon Center, com a área de 2,72 m² da área total de 3,240 m², **matrícula 2.355 do CRI da 3ª Circunscrição de Goiânia-GO**. 2. Documentação: A presente avaliação leva em consideração a certidão de matrícula do imóvel anexa ao mandado com data de 25 de julho de 2024. 3. Vistoria e características do bem a ser avaliado: A vistoria foi realizada na data de 13 de agosto de 2024, às 15:10h e foi acompanhada durante todo o período pelo funcionário da portaria, Sr. João Divino. Trata-se de uma garagem simples, ou seja, que cabe somente um carro e segundo o Sr. João Divino não se trata de uma garagem dupla (de gaveta). Além disso deve ser levado em consideração que a garagem fica em uma área de sombra total, ao contrário de outras garagens que ficam próximas às laterais do prédio e por isso acabam por ficar expostas ao sol durante parte do dia. 4. Metodologia de Avaliação: Será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado para determinação do valor do imóvel, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT–NBR14653-1 e NBR14653-2. Segundo tal



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia – 13ª Vara Cível e Ambiental

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 – Fórum Cível, Sl. 813, PARK LOZANDES, GOIÂNIA – 74884120

método, a avaliação tomará como base a comparação direta com os preços existentes no mercado tendo como parâmetro bens semelhantes ao avaliado, denominados estes de paradigmas ou amostras. 4.1 Pesquisa de valores (amostras): O levantamento de dados a seguir tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliado esteja inserido, contemporâneas à data e referência do laudo de avaliação. As amostras colhidas foram levantadas em sites de venda de imóveis urbanos na data de 20/09/2024 e estão localizadas no mesmo Edifício do bem a ser avaliado. 4.2 Do Tratamento de dados das amostras colhidas: Os valores de tais amostras serão somados e divididos por 3 e chegaremos a um valor de R\$ 15.200,00. Descontado o valor de 10% (dez por cento) de regateio, que corresponde ao fato dos anúncios serem levemente majorados pelos anunciantes, chegaremos a um valor final de R\$ 13.680,00. 5. Avaliação: Diante do que foi exposto, avalio o imóvel em R\$ 13.680,00 (treze mil seiscentos e oitenta reais). O referido é verdade e dou fé.

AVALIAÇÃO: R\$ 13.680,00 (Treze mil seiscentos e oitenta reais).

LANCE MÍNIMO: R\$ 8.208,00 (Oito mil duzentos e oito reais).

LOCALIZAÇÃO: Garagem de nº 163, localizada no 1º andar ou 4º pavimento do Edifício Parthenon Center, localizado na Rua 04, Setor Central, Goiânia-GO, CEP: 74020-045

FIEL DEPOSITÁRIO: Não informado.

ONÚS:

R.08-2.355 – PENHORA: Goiânia, 15 de dezembro de 1994. AUTOR: ADUBOS TREVO S/A. RÉU: PEDRO TELEMOS DE SÁ e outros. TÍTULO: Penhora FORMA DO TÍTULO: Mandado passado em 20.09.94, extraído dos / autos nº 444/88, Ação de Execução Forçada, expedido pela 9ª Escrivania Cível, desta Capital, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da respectiva Vara, Dr. Antônio Carlos Luiz de Freitas. VALOR: CZ\$12.550.000, figurando como depositário o Sr. Pedro Telemos de Sá. O referido é verdade e dou fé.

R.09-2.355 - PENHORA: Goiânia, 23 de maio de 2018. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARTHENON CENTER, CNPJ.24.850.489/0001-59. EXECUTADO: COOPERFORMOSO-COOPERATIVA AGRO-INDUSTRIA RIO FORMOSO LTDA, CNPJ.02.639.532/0002-82. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora, passado em 06.12.17, extraído dos Autos nº 0157962.48.2016.8.09.0051, Natureza: Execução de Título Extrajudicial (L.E.), expedido pela 13ª Vara Cível e Ambiental, desta Capital. VALOR: R\$ 3.438, 43, figurando como depositária COOPERATIVA AGRO-INDUSTRIAL RIO FORMOSO LTDA. O referido é verdade e dou fé. Oficial, Emol. R\$93,09.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia – 13ª Vara Cível e Ambiental

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 – Fórum Cível, Sl. 813, PARK LOZANDES, GOIÂNIA – 74884120

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 34.974,67 (Trinta e quatro mil, novecentos e setenta e quatro reais e sessenta e sete centavos), atualizados até 17/12/2024.

IV) CONDIÇÕES GERAIS: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, LEONARDO COELHO AVELAR, inscrito na JUCEG sob o nº 067, JUCETINS nº 033 e JUCIS/DF nº 155, com endereço comercial à Avenida 136, 761, Nasa Business Center, Setor Sul, Goiânia, Goiás, CEP: 74.093-250, telefone: (62) 3100-9531, realizado de forma **EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICA** por meio da plataforma **ARREMATA BEM LEILÕES**, 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 ao valor de 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.

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).

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia – 13ª Vara Cível e Ambiental

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 – Fórum Cível, Sl. 813, PARK LOZANDES, GOIÂNIA – 74884120

V) DÉBITOS: 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.

VI) PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação somente à vista através de depósito bancário. Os comprovantes de pagamento deverão ser encaminhados no e-mail: pagamento@arrematabem.com.br. As condições de pagamento deverão observar o disposto no Art. 895 CPC/15; dessa forma será admitida proposta de aquisição em prestações, observando o seguinte: até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação, até o início do segundo leilão, proposta por valor não inferior a 60% da avaliação, entrada de 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, corrigidos pela IPCA-E, mediante depósitos judiciais. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

Os leilões somente serão suspensos em casos de pagamento do débito, formalização de acordo ou remição, mediante comprovação de pagamento de todas as despesas processuais pendentes, inclusive de contribuições previdenciárias.

VII) COMISSÃO: a remuneração do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a cargo do arrematante, não está incluída no valor do lance. O pagamento será à vista, através de depósito bancário. Em caso de adjudicação, comissão de 2% (dois por cento) sobre a avaliação, pelo exequente, remissão ou transação, comissão de 2% (dois por cento) sobre a avaliação, pelo executado. O comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: pagamento@arrematabem.com.br.

Suspensa ou interrompida a hasta pública, a partir dos dez dias que anteceder sua realização, a comissão será de 2% sobre o valor da avaliação do bem, suportada: 1) pelo executado ou remitente, nas hipóteses de pagamento da execução, formalização de acordo ou remição; e 2) pelo exequente nas hipóteses de adjudicação, renúncia, remissão ou desistência da execução.

VIII) 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,



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia – 13ª Vara Cível e Ambiental

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 – Fórum Cível, Sl. 813, PARK LOZANDES, GOIÂNIA – 74884120

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.

IX) 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.

X) 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.

XI) 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.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

OTACÍLIO DE MESQUITA ZAGO
JUIZ DE DIREITO