



Poder Judiciário  
Comarca de Goiânia  
15ª Vara Cível e Ambiental  
Avenida Olinda esquina com a Avenida PL 3, nº , Qd.G, Lote 04, 8º andar,  
Park Lozandes, Goiânia-Go, CEP: 74884120

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

Processo: 0028534-72.2000.8.09.0051  
Natureza: Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação  
Valor: R\$ 42.124,28  
Juiz: Flávia Lançoni Costa Pinheiro  
Requerente: BRB BANCO DE BRASILIA S/A  
CPF/CNPJ: 00.000.208/0001-00  
Requerido: GUIOMAR ALVES DE OLIVEIRA  
CPF/CNPJ: 309.415.711-49

O Doutora. **Flávia Lançoni Costa Pinheiro**, 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 **27/05/2025**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **03/06/2025**, com encerramento às **15h00min.**

II) **BENS:** Aos 18 dias do mês de abril do ano de 2023, em cumprimento ao respeitável mandado anexo, me dirigi ao endereço indicado e, lá estando, às 12:15 h, procedi a VISTORIA E AVALIAÇÃO do seguinte bem: um apartamento n.1302, Bloco B, localizado na Rua C-53 com a Rua C-40, C-54, Avenida C-10, lotes 1/20, SETOR SUDOESTE, Ed. Residencial Santa Marina, nesta Capital, **Matrícula nº 81.058, Ficha 01, Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia**, contendo: salas de estar/jantar conjugadas, varanda, circulação, 2 quartos, banheiro social, área de serviço, banheiro de empregada, cozinha, área de serviço, contendo Área total de 85,012m2, sendo 61,06 m2 de área privativa do apartamento ,6,25 m2 do boxe de garagem e 17,702 m2 da área comum, com fração ideal correspondente a 37,162488724 m2 ou 0,41666% da área do terreno, conforme descrição na matrícula n. 68.798, no Cartório de Registro de Imóveis da 1º Circunscrição de Goiânia. Cabe ressaltar que o principal objetivo da vistoria é subsidiar a avaliação do imóvel, trazendo aos autos informações e características do bem, aspectos relevantes à formação do seu valor, além de buscar condições para a orientação da coleta de dados. Desse modo, efetuei a caracterização da região, do terreno, da edificação e suas benfeitorias. Segue ainda, relatório fotográfico da edificação, do apartamento e localização

Valor: R\$ 42.124,28  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação  
GOIÂNIA - 4ª UPJ VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª  
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 13/05/2025 15:30:16



geográfica. Ressalte-se ainda que o valor do presente imóvel identificado no final da vistoria foi determinado pela realidade do mercado, ou seja, em função da lei da demanda e oferta da região. O valor aqui atribuído é aquele pelo qual se possa vender ou comprar, baseando-se na realidade do mercado, aferido pela oferta e procura contemporânea na cidade de Goiânia. Quanto ao apartamento: é antigo, piso de cerâmica original, sem reformas recentes, armários antigos nos quartos Aspecto regular. Atualmente está locado para terceiros (inquilino reside há mais de 14 anos no apartamento). Quanto ao prédio: Construção com mais de 30 anos, em bom aspecto de conservação. Taxa de Condomínio razoável (em torno de R\$ 360,00 - sem considerar o rateio de reformas recentes). O prédio oferece: Portaria presencial 24 horas, quadra poliesportiva, academia, salão de festas, piscinas adulto e infantil e play ground. Quanto a localização: está localizado numa rua predominantemente residencial, cujo trânsito é tranquilo, quesito que foi levado em consideração na Avaliação. O Setor é caracterizado por possuir uma boa infraestrutura básica, tendo rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público de fácil acesso, serviço de coleta de lixo e pavimentação, escolas e supermercados. O Setor Sudoeste é considerado um setor de classe média e a expansão imobiliária local é ascendente. Atualmente o imóvel avaliado encontra-se ocupado por terceiro (inquilino), conforme Certidão explicativa em anexo a este Laudo. Quanto ao método de Avaliação: A partir das informações colhidas in loco, foi feita a opção pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel que está sendo avaliado. Foram feitas pesquisas de mercado junto aos seguintes sites de venda: mgfmoveis.com.br, chavesnamão.com.br, revendanegocios.com.br, e zapimoveis.com. Foram consideradas como amostras para o cálculo do valor do metro quadrado, 3 apartamentos tipo localizados no mesmo prédio e 5 localizados no mesmo setor com características semelhantes. Foram descartados o maior e menor valor, por apresentar discrepância com a média encontrada. Assim, foram considerados as seis médias aproximadas para se chegar ao valor do m2 da região para esse tipo de imóvel, onde o valor médio do m2 calculado foi de R\$ 3.308,00 (três mil, trezentos e oito reais). Conclusão: Fazendo um estudo de imóveis à venda na região; considerando o valor médio do m2 ( para a área privativa do apartamento) para este tipo de imóvel; considerando a idade da edificação e seu estado de conservação,; considerando as variáveis internas e externas; considerando ao que de tudo foi exposto, **avalio o imóvel em R\$ 201.986,00** (valor do m2 considerado: R\$ 3.308,00) Esta avaliação foi feita pelo método de análise comparativa de preço e outras variáveis técnicas, podendo este valor sofrer alteração com limite superior ou inferior de 10% (dez por cento). Esta variável mercadológica vai depender da demanda e oferta, no momento da negociação. Certifico mais que, anexo a este Laudo seguem fotos tiradas do local. E, para constar, lavrei o presente laudo de Vistoria e Avaliação em duas laudas.

**LOCALIZAÇÃO:** Apartamento n.1302, Bloco B, localizado na Rua C-53 com a Rua C-40, C-54, Avenida C-10, lotes 1/20, SETOR SUDOESTE, Ed. Residencial Santa Marina.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 201.986,00 (Duzentos e um mil novecentos e oitenta e seis reais).

**LANCE MÍNIMO:** R\$ 121.191,60 (Cento e vinte e um mil cento e noventa e um reais e sessenta centavos).

**III) DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 201.599,65 (Duzentos e um mil quinhentos e noventa e nove reais e sessenta e cinco centavos), valores atualizados até 26/10/2021.



#### 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 **ARREMATAM BEM**, website [www.arrematabem.com.br](http://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](mailto: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:

**Av-3-81.058 - HIPOTECA:** Constante do contrato acima, a devedora cede e transfere a Guiomar Alves de Oliveira, com anuência da credora B.R.B. Crédito Imobiliário S/A, com sede em Brasília-DF, CGC-00.724.849/0001.08 o seu débito referente ao ônus hipotecário mencionado na Av1 acima, sendo o valor da dívida individualizada e Ora sub-rogada de CZ\$-14.707.895,01, e ser, resgatada em 300 meses em prestações mensais, à partir de 05/02/89, à taxa nominal de juros de 8,3% ao ano.



**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 remissão 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](mailto: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 publicado no sítio eletrônico [www.arrematabem.com.br](http://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.arrematam.com.br](http://www.arrematam.com.br) na forma do artigo 887 §2º do CPC.

Goiânia, 12 de maio de 2025.

**Flávia Lançoni Costa Pinheiro**  
*Juiz(a) de Direito*

Valor: R\$ 42.124,28  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação  
GOIÂNIA - 4ª UPJ VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª  
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 13/05/2025 15:30:16

