



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA GOIAS

Av. Olinda, esq. c/Av. PL 3, Qd. G. Lot. 4, Parque Lozandes, Goiânia-go, CEP; 74884-12

FONE – 3216-2000

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

Eletrônico

PROCESSO: 5571738-57.2019.8.09.0051

EXEQUENTE: CONJUNTO RESIDENCIAL ATIBAIA

EXECUTADO: ZINELMA MARIA DE JESUS

A Doutora **ELAINE CHRISTINA ALENCASTRO VEIGA ARAUJO**, Juíza de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, nomeado 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 **15/07/2025**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **22/07/2025**, com encerramento às **15h00min.**

II) BEM: Uma Casa Residencial nº 259, do "RESIDENCIAL ATIBAIA B", com a seguinte divisão interna: SALA, COZINHA, 02 (DOIS) QUARTOS e WC, com área total geral de 266,65m², sendo 175,10m² de área total privativa (44,41m² de área coberta e 130,69m² de área descoberta), 45,12m² de área total coberta, 91,55m² de área total comum e 0,71m² de área comum construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 284,45m² ou 0,4616% da área da Gleba 01, sito a Via Graça Aranha, na FAZENDA DOURADOS, com 61.629,15m². **Registrada sob matrícula 227.465, Ficha 01, Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia.** Avaliação R\$ 244.500,00 (duzentos e quarenta e quatro mil e quinhentos reais).

AVALIAÇÃO: R\$ 244.500,00 (duzentos e quarenta e quatro mil e quinhentos reais).

LANCE MÍNIMO: R\$ 146.700 (cento e quarenta e seis mil e setecentos reais).

LOCALIZAÇÃO: Rua Via Graça Aranha, Casa nº 259, do Residencial Atibaia B, GOIÂNIA/GO

III) DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 100.711,17 (Cem mil setecentos e onze reais e dezessete centavos). Valores atualizados até 24/04/2025.

IV) CONDIÇÕES GERAIS: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial LEONARDO COELHO AVELAR, inscrito na JUCEG sob o nº 067, JUCISF-DF sob o nº 155 e JUCETINS sob o nº 033 e ambos com endereço na Avenida 136, 761, Nasa Business Style, Setor Sul, Goiânia, Goiás, CEP: 74093-250, fone: 62 3100-9531, realizado de forma exclusivamente **ELETRÔNICA** por meio do portal **ARREMATÁ 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.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA GOIAS

Av. Olinda, esq. c/Av. PL 3, Qd. G. Lot. 4, Parque Lozandes, Goiânia-go, CEP; 74884-12

FONE – 3216-2000

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). Cientes que é de responsabilidade do arrematante proceder a verificação documental do bem, de gravames, de penhoras, de erro material no edital e de possíveis débitos existentes não mencionado no edital, informando ao Juízo, caso tenha, no prazo de 10 (dez) dias após arrematação, requerendo o que entender de direito, na forma do art. 903, § 5o, I, do CPC.

V) DA VISITAÇÃO: Fica autorizado os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e agendamento online dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso destes, designando-se datas para as visitas, de forma similar, fica autorizado os funcionários do leiloeiro devidamente identificados, a obterem, diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem os mesmos serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições de forma anterior à data agendada para a alienação judicial

VI) ÔNUS:

R-4-227.465 – PENHORA: Protocolo n. 885.997, de 17/11/2023. PENHORA. Por Ofício n. 5571738-57.1/2023, expedido em 18/10/2023, pelo Juízo de Direito da 3ª Unidade de Processamento Jurisdicional das Varas Cíveis da Comarca de Goiânia-GO, extraído do Processo n. 5571738-57.2019.8.09.0051, e Termo de penhora expedido em 06/12/2024, requerido por CONJUNTO RESIDENCIAL ATIBAIA contra ZINELMA MARIA DE JESUS, já qualificada, o imóvel desta matrícula foi penhorado, para garantia do débito de R\$ 46.233,89 (quarenta e seis mil duzentos e trinta e três reais e oitenta e nove centavos), calculado em 27/09/2024, tendo como fiel depositária ZINELMA MARIA DE JESUS. Emolumentos: R\$ 697,07. FUNDESP: R\$ 69,71. FUNEMP: R\$ 20,91. FUNCAMP: R\$ 20,91. FEPADSAJ: R\$ 13,94. FUNPROGE: R\$ 13,94. FUNDEPEG: R\$ 8,71. ISS: R\$ 34,85. Total: R\$ 880,04. Selo Digital n. 0012231132570525430540. Goiânia, 14 de março de 2025. Dou fé. Assinado digitalmente por Laurindo Soares Praxedes (Escrevente Autorizado).

VII) DÉBITOS E HIPOTECA: os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem como os relativos a taxas de prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se na pessoa do arrematante, salvo quando constar no título a prova de sua quitação (art. 130 do CTN); dessa forma, se o preço alcançado na arrematação não for suficiente para cobrir o débito tributário, o saldo pendente não poderá ser exigido do arrematante, mas tão



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA GOIAS

Av. Olinda, esq. c/Av. PL 3, Qd. G. Lot. 4, Parque Lozandes, Goiânia-go, CEP; 74884-12

FONE – 3216-2000

somente do executado, pois este é quem possui relação jurídico-tributária com o Fisco; portanto, os débitos tributários pendentes sobre o imóvel a ser arrematado fazem persistir a obrigação do executado perante o Fisco, posto impossível a transferência do encargo para o arrematante (Resp. 1.059.102/RS).

VIII) PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, mediante depósito judicial, salvo se quem arrematou o bem for o exequente, pois neste caso não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892); se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles a licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem; sendo o bem tombado, a União, os Estados e os Municípios, nesta ordem, terão o direito de preferência em igualdade de oferta; se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles (art. 893), o bem poderá ser adquirido mediante o pagamento de prestações periódicas e sucessivas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção (que deverá ser aquele correspondente aos índices oficiais da poupança) e as condições de pagamento do saldo (art. 895).

IX) PROPOSTA: A proposta conterà, oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado, garantido por hipoteca do próprio imóvel, da seguinte forma: bens avaliados até R\$300.00,00 em até 15 meses, a primeira parcela deverá ser depositada no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da arrematação e as demais a cada 30 dias, observando-se a comissão do leiloeiro que deverá ser paga imediatamente, sendo que ficará ao encargo do próprio leiloeiro a expedição das guias parceladas, além de que a carta de arrematação ou mandado para entrega do bem móvel será expedido somente após o último pagamento; fica consignado que atrasando o pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida pelo arrematante com as parcelas vincendas, sendo que o inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados de forma específica nesta ação; a apresentação da proposta de pagamento parcelado do bem não suspende o leilão, pois o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado; realizada a arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, se houver remanescente, ao executado; se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, fica perdida a caução ofertada em favor do exequente, sendo que, neste caso, será agendada nova data para realização de um novo leilão do bem, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador (art. 897), salvo se o fiador do arrematante pagar o valor do lance e a multa, ocasião em que poderá requerer que a arrematação lhe seja transferida (art. 898); o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito, (1) se provar, nos 10 dias seguintes a arrematação, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital, (2) se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º do art. 903 do CPC, tais como alienação realizada por preço vil ou outro vício similar, ausência de intimação dos credores garantidos e especificados no art. 804 do CPC ou se não for pago o preço ou



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA GOIAS

Av. Olinda, esq. c/Av. PL 3, Qd. G. Lot. 4, Parque Lozandes, Goiânia-go, CEP; 74884-12

FONE – 3216-2000

prestada a caução quando for o caso, e (3) se for citado para responder a ação autônoma, em litisconsórcio necessário, sobre a invalidade da arrematação;

OBSERVAÇÃO: Para fins de desempate de proposta de pagamento parcelado, fica estabelecido o seguinte: a mais vantajosa para o credor, isto é, a de maior valor; se em igualdade de condições (modo de pagamento e valor), a formulada em primeiro lugar;

X) 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 pelo exequente, remição, transação, suspensão da execução pelo executado deverá ser pago 1% (um por cento) do valor da avaliação e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: pagamento@arrematabem.com.br.

XI) 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.

XII) 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.

XIII) 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.

XIV) 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.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

10º VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA GOIAS

Av. Olinda, esq. c/Av. PL 3, Qd. G. Lot. 4, Parque Lozandes, Goiânia-go, CEP; 74884-12

FONE – 3216-2000

**LEONARDO COELHO AVELAR
LEILOEIRO OFICIAL**

A ORDEM,
**MM. ELAINE CHRISTINA ALENCASTRO VEIGA ARAUJO
JUIZA DE DIREITO.**