



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
**COMARCA DE GOIÂNIA**  
23ª VARA CÍVEL

Avenida Olinda, esquina com Avenida PL3, FÓRUM DR HEITOR MORAES FLEURY, Parque Lozandes,  
Goiânia-GO, CEP: 7488120

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO**  
Eletrônico.

**PROCESSO: 5206052-94.2019.8.09.0051**

**EXEQUENTE: TOTALCRED SERVIÇOS DE COBRANÇA EIRELI**

**EXECUTADO: CONSTRUTORA LEO LYNCE S/A, EM NOME DE LEO LYNCE RORIZ DE ARAUJO**

O Doutor **CRISTIAN BATTAGLIA DE MEDEIROS**, Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central 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 **25/09/2025**, com encerramento às **14h00min.**

**2º LEILÃO:** Dia **02/10/2025**, com encerramento às **15h00min.**

**II) BEM:** Um apartamento nº 42, Bloco G, objeto da Matrícula nº 17.973, Livro 02 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, sendo 2 dormitórios, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e varanda, contendo uma área construída de 104,81m<sup>2</sup>, sendo: 64,84m<sup>2</sup> de área privativa e 39,97m<sup>2</sup> de uso comum que corresponde a fração ideal de 33,07m<sup>2</sup> ou 0,3554% do terreno. Causas especiais: o imóvel não possui habite-se, e não foi entregue pela construtora, não possui convenção ou instituição de condômino, não possui elevadores, em conversa com a síndica, esta informou que a maioria dos apartamentos ocupados, foram invadidos. Calculo utilizado – área do m<sup>2</sup> x valor do metro <sup>2</sup>. Sendo assim, 64,84m<sup>2</sup> (área lote) x R\$ 1.100,00 (valor do m<sup>2</sup> abaixo da região por razão de causas especiais) = R\$ 71.324,00 (setenta e um mil e trezentos e vinte e quatro reais). Descrição – Apartamento para moradia; Avaliação – Com base na planta da coletoria municipal e corretores locais, avalio o imóvel a valor de mercado R\$ 71.324,00 (setenta e um mil e trezentos e vinte e quatro reais).

**AVALIAÇÃO:** R\$ 71.324,00 (Setenta e um mil e trezentos e vinte e quatro reais).

**LANCE MÍNIMO:** R\$ 35.662,00 (Trinta e cinco mil seiscentos e sessenta e dois reais).

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Dona Santinha, Apto 42, Bloco G, Condomínio Residencial, Negrão de Lima, QD 17, LOTE 1/20, SETOR NEGRÃO DE LIMA, GOIÂNIA, GOIÁS, CEP 74650-090.

**FIEL DEPOSITÁRIO:** Não informado.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
**COMARCA DE GOIÂNIA**  
23ª VARA CÍVEL

Avenida Olinda, esquina com Avenida PL3, FÓRUM DR HEITOR MORAES FLEURY, Parque Lozandes,  
Goiânia-GO, CEP: 7488120

**ÔNUS:**

**AV.09-17.973 - INDISPONIBILIDADE:** Certifico que, conforme verificação de existência de bens realizada em 24.11.2021, na Central Nacional de Disponibilidade de Bens-CNIB, via Relatório de Disponibilidade, extraído do Protocolo 202111.1916.01913140-IA-100, Processo 00681101419968090051, cadastrada em 19.11.2021 às 16:10:16, por ordem do Diretor do Foro, na cidade de Goiânia-GO, fica **INDISPONÍVEIS** as frações ideais dos Conjunto 03, Bloco F - Aptsº. 01, 03, 04, 11, 13, 14, 21, 22, 23, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 61, 62 e 63, Conjunto 03, Bloco G - Aptsº. 01, 02, 03, 04, 11, 13, 14, 21, 22, 23, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 51, 52, 53, 54, 61, 62 e 63, Conjunto 04, Bloco H - Aptsº.01, 02, 13, 14, 21, 22, 23, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 51, 52, 53, 54, 61, 62, 63 e 64, Conjunto 04, Bloco I - Aptsº.02, 03, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 32, 33, 34, 44, 51, 52, 53, 54, 61, 63 e 64. Conjunto 04, Bloco J - Aptsº. 01, 02, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 51, 52, 53, 54, 61, 62, 63 e 64.

**III) DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 23.617,19 (vinte e três mil, seiscentos e dezessete reais e dezenove centavos). Atualizado até 15 de abril de 2025.

**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 **ARREMATÁ BEM LEILÕES**, 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.

**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 50% 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](mailto:pagamento@arrematabem.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
**COMARCA DE GOIÂNIA**  
23º VARA CÍVEL

Avenida Olinda, esquina com Avenida PL3, FÓRUM DR HEITOR MORAES FLEURY, Parque Lozandes,  
Goiânia-GO, CEP: 7488120

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.**

**V) 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.

**VI) PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar imediatamente 50% (cinquenta por cento) e o restante em até 30 (trinta) dias, mediante caução. No caso de concorrência de interessados arrematantes, prevalecerá a proposta de pagamento à vista sobre o pagamento parcelado.

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) ADVERTÊNCIA:** Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem, nos termos do art. 903, § 6º, do Código de Processo Civil.

**VIII) ARREMATAÇÃO PELO CREDOR:** Na hipótese de arrematação pelo exequente, sendo ele o único credor habilitado, fica dispensado do pagamento imediato do preço, desde que o valor do bem não ultrapasse o montante do crédito. Caso o valor da arrematação exceda o crédito, o exequente deverá depositar a diferença no prazo de 3 (três) dias, sob pena de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
**COMARCA DE GOIÂNIA**  
23ª VARA CÍVEL

Avenida Olinda, esquina com Avenida PL3, FÓRUM DR HEITOR MORAES FLEURY, Parque Lozandes,  
Goiânia-GO, CEP: 7488120

ineficácia da arrematação e realização de novo leilão às suas expensas, nos termos do art. 892, §1º, do CPC/2015. Ressalta-se que, em qualquer hipótese de arrematação com utilização do crédito, o exequente será responsável pelo pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Oficial.

**IX) 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 1% (um por cento) sobre a avaliação, pelo exequente, remissão ou transação, comissão de 1% (um por cento) sobre a avaliação, pelo executado. O comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [pagamento@arrematabem.com.br](mailto: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 remissão; e 2) pelo exequente nas hipóteses de adjudicação, renúncia, remissão ou desistência da execução.

**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.



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
**COMARCA DE GOIÂNIA**

23º VARA CÍVEL

Avenida Olinda, esquina com Avenida PL3, FÓRUM DR HEITOR MORAES FLEURY, Parque Lozandes,  
Goiânia-GO, CEP: 7488120

Será o presente Edital publicado no site do leiloeiro [www.arrematabem.com.br](http://www.arrematabem.com.br) na forma do artigo 887 §2º do CPC.

**CRISTIAN BATTAGLIA DE MEDEIROS**  
**JUÍZ DE DIREITO.**