



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

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO Eletrônico

PROCESSO: 5079311-04.2022.8.09.0051

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S.A

**EXECUTADO: GUILHERME QUITERO ROZENZWEIG, DOMINIUM
EMPRESARIAL SERVIÇOS EIRELI E MIRIAN PEREIRA BORGES**

A Doutora **FLÁVIAH 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.

I) 1º LEILÃO: Dia **28/10/2025**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **04/11/2025**, com encerramento às **15h00min.**

II) BEM: Lote 17 da quadra 02 do loteamento Residencial Vale do Sol, Aparecida de Goiânia/GO, com a área de 200 m². Objeto da **matrícula nº. 278.819, Livro 2 – Registro Geral – Ficha nº 01 – Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1ª de Notas da Comarca de Aparecida de Goiânia/GO**. Situado atualmente na seguinte designação de endereço: Rua F, casa 17, Associação Vale do Sol. Possui a benfeitoria de uma casa residencial, com sala, cozinha, 03 quartos, banheiro social, garagem, portas e janelas do tipo veneziana, piso em cerâmica, paredes rebocadas e com pintura ruim, forrada com gesso, telhas do tipo plan, ripamento metálico. Avalio o lote e benfeitorias em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Método de Avaliação: Para a realização da presente avaliação, utilizei o Método Comparativo Direto.

AVALIAÇÃO: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

LANCE MÍNIMO: R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais).

LOCALIZAÇÃO: Rua F, Casa 17, Lote 17. Res. Vale do Sol, Aparecida de Goiânia/GO.

FIEL DEPOSITÁRIO: Não informado.



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

ÔNUS:

AV-2-278.819 INDISPONIBILIDADE DE BENS: Aparecida de Goiânia, 26 de fevereiro de 2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Nos Termos da Ordem de Indisponibilidade; datado de 21/11/2019 09:21:30, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 690.152 em 15/02/2024, consta no Cadastro da Central de Indisponibilidade de Bens, a seguinte Ocorrência/Status: Indisponibilidade aprovada; Número do Protocolo: 201911.2109.00997911-IA-130; Número do Processo: 00020511820145180082; Nome do Processo: Waldivino Pires; Data de Cadastramento: 21/11/2019 às 08:21:30; Emissor da Ordem e Aprovado por: Sidney Rodrigues Pereira – TST Tribunal Superior do Trabalho – GO – Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região – GO – Aparecida de Goiânia – GO – 2ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia. Procede-se o presente, para constar que conforme código HASH gerados: 1250.a407.ae10.6599.5b60.ed08.62eb.babe.0167.af37 em nome de Associação Vale do Sol CNPJ: 07.617.689/0001-47, fica gravada a Indisponibilidade de Bens.

AV-3-278.819 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Aparecida de Goiânia, 26 de fevereiro de 2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Nos Termos da Ordem de Indisponibilidade; datado de 24/05/2022 14:55:19, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 690.670 em 21/02/2024, consta no Cadastro da Central de Indisponibilidade de Bens, a seguinte Ocorrência/Status: Indisponibilidade aprovada; Número do Protocolo: 202205.2414.0216c676-IA-409; Número do Processo: 00104710520205180081; Nome do Processo: Lindomar; Data de Cadastramento: 24/05/2022 às 14:55:19; Emissor da Ordem e Aprovado por: Fabio Santos Gama – TST – Tribunal Superior do Trabalho – GO – Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região – GO – Aparecida de Goiânia – GO – 1ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia.

AV-4-278.819 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Aparecida de Goiânia, 26 de fevereiro de 2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Nos Termos da Ordem de Indisponibilidade; datado de 19/11/2022 10:49:42, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 690.671 em 21/02/2024, consta no Cadastro da Central de Indisponibilidade de Bens, a seguinte Ocorrência/Status: Indisponibilidade aprovada; Número do Protocolo: 202211.1910.02453951-IA-070; Número do Processo: 54975210320188090011; Nome do Processo: Aparecida de Goiânia – UPJ das Varas Cíveis; Data de Cadastramento: 19/11/2022 às 10:49:42; Emissor da Ordem e Aprovado por: Vera Lucia Moreira Meloni – STJ – Superior Tribunal de Justiça – TJGO – Tribunal de Justiça do Estado de Goiás – GO – Goiânia – GO – Central de Processamento Eletrônico.

AV-5-278.819 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Aparecida de Goiânia, 26 de fevereiro de 2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Nos Termos da Ordem de Indisponibilidade; datado de 25/01/2024 09:19:35, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 690.672 em 21/02/2024, consta no Cadastro da Central de Indisponibilidade de Bens, a seguinte Ocorrência/Status: Indisponibilidade aprovada; Número do Protocolo: 202401.2509.03129325-IA-970; Número



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

do Processo: 00020511820145180082; Nome do Processo: Waldivino Pires; Data de Cadastramento: 25/01/2024 às 09:19:35; Emissor da Ordem e Aprovado por: Sidney Rodrigues Pereira – TST – Tribunal Superior do Trabalho – GO – Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região – GO – Aparecida de Goiânia – GO – 2ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia.

AV-6-278.819 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Aparecida de Goiânia, 22 de abril de 2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Nos Termos da Ordem de Indisponibilidade; datado de 18/04/2024 às 08:58:11, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 695.420 em 18/04/2024, consta no Cadastro da Central de Indisponibilidade de Bens, a seguinte Ocorrência/Status: Indisponibilidade aprovada; Número do Protocolo: 202404.1808.03278155-IA-980; Número do Processo: 00109684820225180081; Nome do Processo: Manoel Dourado da Silva; Data de Cadastramento: 18/04/2024 às 08:58:11; Emissor da Ordem e Aprovado por: TST – Tribunal Superior do Trabalho – GO – Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região – GO – Aparecida de Goiânia – GO – 1ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia – Fabio Santos Gama S008755.

AV-7-278.819 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Aparecida de Goiânia, 12 de julho de 2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Nos Termos da Ordem de Indisponibilidade; datado de 27/06/2024 08:24:04, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 701.603 em 27/06/2024, consta no Cadastro da Central de Indisponibilidade de Bens, a seguinte Ocorrência/Status: Indisponibilidade aprovada; Número do Protocolo: 202406.2708.03413934-IA-350; Número do Processo: 52118393020198090011; Nome do Processo: Aparecida de Goiânia – UPJ Varas Cíveis 1ª, 2ª, 3ª; Data de Cadastramento: 27/06/2024 às 08:24:04; Emissor da Ordem e Aprovado por: Ana Clara Diniz Adorni – STJ – Superior Tribunal de Justiça – TJGO – Tribunal de Justiça do Estado de Goiás – GO – Goiânia – GO – Central de Processamento Eletrônico.

AV-8-278.819 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Aparecida de Goiânia, 30 de julho de 2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Nos Termos da Ordem de Indisponibilidade; datado de 17/07/2024 10:18:02, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 703.359 em 17/07/2024, consta no Cadastro da Central de Indisponibilidade de Bens, a seguinte Ocorrência/Status: Indisponibilidade aprovada; Número do Protocolo: 202407.1710.03452545-IA-860; Número do Processo: 54594385520198090051; Nome do Processo: Cumprimento de Sentença 6 UPJ Vara Cível; Data de Cadastramento: 17/07/2024 às 10:18:02; Emissor da Ordem e Aprovado por: Anna Paula Bizack Viggiano Pinheiro Chaves – STJ – Superior Tribunal de Justiça – TJGO – Tribunal de Justiça do Estado de Goiás – GO – Goiânia – GO – Diretor do Foro.



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

AV-9-278.819 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Anápolis de Goiânia, 09 de agosto de 2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Nos Termos da Ordem de Indisponibilidade; datado de 06/08/2024 10:35:24, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 705.002 em 06/08/2024, consta no Cadastro da Central de Indisponibilidade de Bens, a seguinte Ocorrência/Status: Indisponibilidade aprovada; Número do Protocolo: 202408.0610.03492753-IA-091; Número do Processo: 00109684820225180081; Nome do Processo: Manoel Dourado da Silva; Data de Cadastramento: 06/08/2024 às 10:35:24; Emissor da Ordem e Aprovado por: Fabio Santos Gama – TST – Tribunal Superior do Trabalho – GO – Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região – GO – Aparecida de Goiânia – GO – 1ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia.

AV-10-278.819 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Aparecida de Goiânia, 18 de fevereiro de 2025. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Nos Termos da Ordem de Indisponibilidade datado de 05/02/2025 às 19:34:43, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 720.826 em 06/02/2025, consta no Cadastro da Central de Indisponibilidade de Bens, a seguinte Ocorrência/Status: Indisponibilidade aprovada; Número do Protocolo: 202502.0518.03822019-IA-894; Número do Processo: 52141834720208090011; Emissor da Ordem e Aprovado por: Carla Patrícia de Araújo Campos – Tribunal de Justiça do Estado de Goiás – Superior Tribunal de Justiça – Goiânia – Central de Processamento Eletrônico.

AV-11-278.819 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Aparecida de Goiânia, 24 de março de 2025. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Nos Termos da Ordem de Indisponibilidade datado de 13/03/2025 às 15:52:17, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 723.705 em 14/03/2025, consta no Cadastro da Central de Indisponibilidade de Bens, a seguinte Ocorrência/Status: Indisponibilidade aprovada; Número do Protocolo: 202503.1315.03889216-IA-872; Número do Processo: 00113670320245180083; Emissor da Ordem e Aprovado por: 3ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia – Lyvia Lazara Gonçalves Pacheco: S101453 – Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região – Tribunal Superior do Trabalho – Aparecida de Goiânia.

R-12-278.819 – PENHORA: Aparecida de Goiânia, 16 de julho de 2025. PENHORA. Nos Termos do Termo de Penhora e Depósito (bem imóvel), expedido pela 4ª UPJ – Unidade de Processamento Judicial Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia/GO em 19/01/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 731.145 em 11/06/2025, extraído do Processo: 5079311-04.2022.8.09.0051, Natureza: Execução de Título Extrajudicial; proferido pelo Dr. Leonardo Arginio Chaves, Juiz de Direito da mesma Vara; tendo como Promovente: Banco Bradesco S/A; e como Promovido: Guilherme Quitero Rozenzweig, foi penhorado os direitos do executado do imóvel objeto desta matrícula para garantia da dívida no valor de R\$ 373.603,42 (trezentos e setenta e três mil seiscentos e três reais e quarenta e dois centavos), fica o bem ora penhorado em poder e sob a guarda do executado.



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

III) DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 373.603,42 (trezentos e setenta e três mil, seiscentos e três reais e quarenta e dois centavos), valores atualizados até 01/02/2022.

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 **ARREMATA BEM**, 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 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) 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.



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

VII) 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.

VIII) 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.

IX) 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 superiora vinte por cento do valor atualizado do bem, nos termos do art. 903, § 6º, do Código de Processo Civil.

X) 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 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.

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. Se não



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

houver expediente forense nas datas designadas, o ciclo da venda direta realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

XII) A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável 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.

FLÁVIAH LANÇONI COSTA PINHEIRO

JUIZ DE DIREITO