



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: 0041089-87.2001.8.09.0051

EXEQUENTE: TEREZA CRISTINA ABDALLA JACOBUCCI

EXECUTADO: ESPÓLIO FUAD CALIXTO ABRAHAO TUMA

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 **29/10/2025**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **05/11/2025**, com encerramento às **15h00min.**

II) BEM: Lote 120 da Quadra F-16 com frente para rua 94 no Setor Sul, nesta Capital e Comarca do mesmo nome, o qual se trata de terreno sem qualquer construção medindo 16,00 metros de frente; 14,74 metros pela linha dos fundos; 36,00 metros pela lateral esquerda dividindo com o lote 118 e também 36,00 metros pela lateral direita dividindo com o lote 122, perfazendo uma área de 533,00 m², conforme indicado na determinação do Mandado Anexo. Imóvel portador da **Matrícula 118.707 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia-GO**. O qual após buscarmos por valores praticados pelo mercado de Imóveis na Região, consulta à imobiliárias, valor venal atribuído pela Prefeitura Municipal local para efeito de cobrança de IPTU, o avaliamos em R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.262.159,59 (Um milhão duzentos e sessenta e dois mil cento e cinquenta e nove reais e cinquenta e nove centavos).

LANCE MINIMO: R\$ 757.295,754 (Setecentos e cinquenta e sete mil duzentos e noventa e cinco reais e setenta e cinco centavos).

LOCALIZAÇÃO: Rua 94, Quadra F-16, Lote 120, Setor Sul em Goiânia/GO.

III) DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 470.304,15 (quatrocentos e setenta mil trezentos e quatro reais e quinze centavos), valores atualizados até 08/08/2023.

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 GOIÁS

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-3-118.707 – HIPOTECA DE 1ª GRAU: Goiânia, 25 de Março de 1.998. Nos termos da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca para Garantia de Cumprimento de Contrato de Novação, Mediante Cláusulas de Confissão e Parcelamento de Dívida e Outras Avenças, das Notas do 3º Tabelionato desta Capital, Livro 692 às fls. 132/134 em 17/03/98, os proprietários acima qualificados deram o imóvel objeto desta matrícula em hipoteca de 1º grau, e sem concorrência de terceiros, a favor do BANCO DO ESTADO DE GOIÁS S/A. BEG, CGC nº 01.540.541/0001-75, com sede nesta Capital, para garantia do Contrato de Novação Mediante Cláusula de Confissão e Parcelamento de Dívida e Outras Avenças, celebrado em 30/11/97 com a firma devedora “RODOVIÁRIO GOYAZ LTDA”, CGC nº 33.221.714/0001-89, com segunda via no valor novado de R\$ 2.198.107,00 (dois milhões, cento e noventa e oito mil, cento e sete reais), a ser pago em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais consecutivas, acrescidas de encargos financeiros, vencendo-se a primeira em 30/01/98 e a última em 30/12/99. Demais condições constam da escritura. Dou fé. O Oficial.

R-4-118.707 – PENHORA: Goiânia, 10 de dezembro de 2003. Nos termos do Certidão, datado de 21/10/2003, protocolado sob o nº 326.084 em 04/12/2003, assinado pela Escrivã Sra. Wanira Socrates de Bastos por ordem do MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Kisleu Dias Maciel Filho, extraído do processo nº 200100906090 - Ação de Execução, movida por GISELDA ABDALLA contra FUAD CALIXTO ABRAHÃO TUMA e



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

COMERCIAL GOYAZ DE AUTOMÓVEIS LTDA, tendo ainda em vista o Auto de Penhora e Depósito datado de 03/10/2003, procedo ao registro da penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantia do pagamento da importância de R\$ 64.800,00 devida ao exequente acima referido. Dou fé. O Suboficial.

Av-12-118.707 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Protocolo n. 691821, de 01/04/2019. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 201904.0111.00758208-IA-980, datado de 01/04/2019, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo do Trabalho da 37ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, no Processo n. 10004308020165020037, determinou a indisponibilidade dos bens de FUAD CALIXTO ABRAHÃO TUMA e RACENA HAMU CALIXTO. Selo Digital n. 001911901111236127708864. Goiânia, 09 de abril de 2019. Dou fé.

Av-15-118.707 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Protocolo n. 750.729, de 20/11/2020. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 202011.2015.01401926-IA-340, datado de 20/11/2020, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da 60ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, no Processo n. 00017658720135020060, determinou a indisponibilidade dos bens e direitos de FUAD CALIXTO ABRAHÃO TUMA. Selo Digital n. 00122102013878714100020. Goiânia, 03 de fevereiro de 2021. Dou fé.

Av-17-118.707 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Protocolo n. 784.796, de 09/09/2021. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 202109.0915.01809763-IA-680, datado de 09/09/2021, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da 75ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, no Processo n. 10006165220175020075, determinou a indisponibilidade dos bens e direitos de FUAD CALIXTO ABRAHÃO TUMA e RACENA HAMU CALIXTO. Emolumentos: Isentos. Selo Digital n. 00122109156077712770160. Goiânia, 16 de setembro de 2021. Dou fé.

Av-21-118.707 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Protocolo n. 840.352, de 01/12/2022. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 202212.0111.02472044-IA-180, datado de 01/12/2022, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da 60ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, no Processo n. 0001765872013502006 determinou a indisponibilidade dos bens e direitos de RACENA HAMU CALIXTO. Selo Digital n. 00122212012968229840023. Goiânia, 06 de dezembro de 2022.

Av-25-118.707 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Protocolo n. 944.598, de 19/11/2024. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 202411.1815.03706768-IA-690, datado de 18/11/2024, da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, o Juízo da Vara das Execuções Fiscais Estaduais do Foro das Execuções Fiscais Estaduais da Comarca de São Paulo-SP, no Processo n. 15006307620198260014 determinou a indisponibilidade dos bens e direitos de RACENA HAMU CALIXTO. Emolumentos: Isentos. Selo Digital n. 0012241112903429701913. Goiânia, 21 de novembro de 2024. Dou fé. Assinado digitalmente por Larissa Ferreira Silva (Escrevente Autorizada).

VII) DA PREFERÊNCIA: É Reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º, do 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

VIII) 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 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).

IX) 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).

X) PROPOSTA: A proposta conterá, 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: 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; 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; 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



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

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 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.

XI) 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.

XII) 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.

XIII) 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.

XIV) 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



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA GOIÁS

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

FONE – 3216-2000

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

XV) 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.

XVI) 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.

XVII) 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.

**LEONARDO COELHO AVELAR
LEILOEIRO OFICIAL**

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