

PODER JUDICIÁRIO



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Goiânia - 11ª Vara Cível

Avenida Olinda, esq. c/ Avenida PL 3, Qd. G, Lt. 04

Park Lozandes, Goiânia/GO - CEP: 74.884-120

Fone: (62) 3018-6715/6716/6717

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

PROCESSO Nº: 5661517-23.2019.8.09.0051

REQUERENTE: LUZIMAR FERREIRA DA SILVA MORAIS

REQUERIDO: SPEROTTO E SALOMANI LTDA E ADRIANO SPEROTTO SALAMONI

A Doutora Juíza de Direito LUCIANA MONTEIRO AMARAL, juíza da 11ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, no uso de sua competência, FAZ SABER a todos quantos este Edital virem ou dele conhecimento tiverem expedido nos autos acima caracterizados que, nas datas e locais abaixo indicados, o(s) bem(ns) penhorado(s) infra designado(s) será(ão) levado(s) a praça, para venda em hasta pública. Não sendo alcançado valor superior ao dado pela avaliação, será realizada a 2ª Leilão, no mesmo local, a quem o maior lance oferecer, independentemente de nova publicação ou intimação, ficando de tudo, desde logo intimado (s) via deste Edital, o (s) devedor (es), credor (es) e demais interessados.

I – DATAS DO LEILÃO: 1º LEILÃO: Dia 19/11/2025, com encerramento às 14h00min.

2ºLEILÃO: Dia 26/11/2025, com encerramento às 15h00min.

II) BEM: Direitos Aquisitivos do Apartamento de número 1803, torre A3, edifício Invent Max, cuja divisão interna não está descrita na certidão do imóvel, com área privativa de 136,32m², sendo 57,01m² de área comum e área total de 193,33m, além de 2 Box de garagem números 185 e 186, localizado na Rua VV-8 Q área C1 L área, Res. Village Veneza, Goiânia GO. Certifico que procedemos a avaliação por estimativa com base em outros semelhantes no mesmo setor bem como pelo valor do metro quadrado nas proximidades do endereço com base no valor de imóveis que estão à venda no Residencial Village Veneza e imediações; o valor venal do bem disponibilizado pela prefeitura e, ainda, considerando fatores temporais que influenciam na perda de valor do bem ao longo do tempo devido ao uso, desgaste, obsolescência e outros, chegou-se no valor do metro quadrado no importe aproximado de R\$ 6.200,00 (seis mil e duzentos reais), pelo que avaliamos o valor do imóvel descrito acima no total de R\$ 810.000,00 (oitocentos e dez mil reais). **Imóvel matrícula nº 307.598, Ficha 01, Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da 1º Circunscrição de Goiânia.**

AVALIAÇÃO: R\$ 810.000,00 (oitocentos e dez mil reais).

LANCE MÍNIMO: R\$: 648.000,00 (Seiscentos e quarenta e oito mil reais).

PODER JUDICIÁRIO



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Goiânia - 11ª Vara Cível

Avenida Olinda, esq. c/ Avenida PL 3, Qd. G, Lt. 04

Park Lozandes, Goiânia/GO - CEP: 74.884-120

Fone: (62) 3018-6715/6716/6717

LOCALIZAÇÃO: Rua VV-8, Q área C1 L área, Res. Village Veneza, Apto 1803, Torre A3, Goiânia GO.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 115.924,33 (cento e quinze mil novecentos e vinte e quatro reais e trinta e três centavos), atualizado até 26 de setembro de 2023.

OBS - 1: Consta Embargos de Terceiro processo nº 5474372-08.2025.8.09.0051 em trâmite na 11ª Vara Cível da comarca de Goiânia/GO em apenso ainda não julgados, houve concessão de liminar determinando apenas que “nos atos de execução que recaiam sobre os direitos aquisitivos do imóvel de matrícula nº 307.598, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, seja resguardada a meação correspondente a 50% da embargante, observando-se o regime de comunhão parcial de bens.

OBS – 2: O leilão se refere especificamente aos direitos aquisitivos do imóvel de matrícula nº 307.598, no 1º CRI desta Capital, decorrentes do contrato de alienação fiduciária junto à Caixa Econômica Federal, o saldo devedor do financiamento imobiliário, atualizado até maio/2025, perfaz o montante de R\$ 223.067,19.

III) ÔNUS:

R-2-307.598 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo n. 609755, de 19/08/2016. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular descrito no R.1, os proprietários, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lotes 34, Quadra 4, Brasília-DF, para garantir o mútuo em dinheiro na importância de R\$ 270.092,37 (duzentos e setenta mil noventa e dois reais e trinta e sete centavos), o qual deverá ser pago em 360 prestações mensais a partir de 05/09/2016. Taxa de juros nominal de 9,16% a.a., efetiva de 9,56% a.a., e nominal mensal de 0,76%. Sistema: SAC. R\$ 844,77. Selo Digital n. 0911503090844124200746. Goiânia, 29 de agosto de 2016.

Av-3-307.598 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: Protocolo n. 200.460, de 11/03/2024. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Pela Certidão Narrativa expedida em 11/03/2024, pelo Juízo de Direito da 4ª Unidade de Processamento Judicial das Varas Cíveis e Ambientais da Comarca de Goiânia-GO, extraída do Processo n. 5240064-58.2018.8.09.0051, referente à Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo BANCO BRADESCO S/A contra ADRIANO SPEROTTO SALAMONI, expedida em razão da causa de R\$ 824.745,58. FUNJUS: R\$ 9,88. FUNDE-PAS: R\$ 3,00. FUNPERJ: R\$ 5,00. FUNESP: R\$ 1,50. PEPAD/SED: R\$ 10,58. Selo Digital n. 09115030908121423050086. Goiânia, 18 de março de 2024.

PODER JUDICIÁRIO



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Goiânia - 11ª Vara Cível

Avenida Olinda, esq. c/ Avenida PL 3, Qd. G, Lt. 04

Park Lozandes, Goiânia/GO - CEP: 74.884-120

Fone: (62) 3018-6715/6716/6717

R-4-307.598 – PENHORA: Protocolo n. 202.175, de 06/08/2024. PENHORA. Termo de Penhora expedido pelo MM. Juízo de Direito da 3ª Unidade de Processamento Judicial das Varas Cíveis da Comarca de Goiânia-GO, extraído do processo n. 5541281-92.2017.8.09.0051, em que são partes ARLEY SILVA MORAIS (exequente) e ADRIANO SPEROTTO SALAMONI (executado), determinando a penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 145.671,56. Selo Digital n. 09115030908311223009832. Goiânia, 06 de setembro de 2024.

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 **ARREMATADA BEM LEILÕES**, website 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 a avaliação, e no 2º Leilão, a quem ofertar maior lance, desde que igual ou superior a 80% 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 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).

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.

PODER JUDICIÁRIO



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Goiânia - 11ª Vara Cível

Avenida Olinda, esq. c/ Avenida PL 3, Qd. G, Lt. 04

Park Lozandes, Goiânia/GO - CEP: 74.884-120

Fone: (62) 3018-6715/6716/6717

IV) 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).

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. Todas as taxas condominiais vencidas e vincendas, ainda que anteriores à arrematação, por sua natureza de obrigação propter rem, serão de responsabilidade do arrematante, salvo aquelas que forem abatidas pelo produto da arrematação, nos termos do art. 1.345 do Código Civil, ficando responsável por eventual débito condominial que não seja possível a quitação com o saldo da arrematação.

VI) PAGAMENTO: Fica autorizado o pagamento em até 05 (cinco) parcelas mensais e sucessivas, por meio de depósito judicial, devendo a primeira ocorrer no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da arrematação, e as subsequentes a cada 30 dias (artigo 892, CPC).

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, a comissão a ser paga pela parte autora será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação. Na hipótese de remição, acordo ou suspensão da execução, a comissão será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a cargo da parte executada, ou ao responsável indicado no acordo. 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 superior a 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.

PODER JUDICIÁRIO



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Goiânia - 11ª Vara Cível

Avenida Olinda, esq. c/ Avenida PL 3, Qd. G, Lt. 04

Park Lozandes, Goiânia/GO - CEP: 74.884-120

Fone: (62) 3018-6715/6716/6717

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 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 irretratável 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.

ASSINADO A ORDEM DA MM. JUÍZA DE DIREITO

LUCIANA MONTEIRO AMARAL

Juíza de Direito