

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: 5675577-98.2019.8.09.0051

REQUERENTE: CONDOMINIO DO EDIFICIO ANTONIO POTEIRO

REQUERIDO: MARCOS TULIO RIOS TELES

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 25/11/2025, com encerramento às 14h00min.

2º LEILÃO: Dia 02/12/2025, com encerramento às 15h00min.

II) BENS:

1 - Um Apartamento nº 904, do "EDIFÍCIO ANTÔNIO POTEIRO", com a seguinte divisão interna: sala de estar, jantar, bar, varanda, lavabo, sala de almoço, área de serviço, quarto e WC de empregada, 04 quartos, sendo 02 suítes e mais um banheiro social, com a área total de 194,40m², medindo 139,28m² de área privativa, 55,12m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 33,273m² ou 0,011176% da área do lote de terras nº 01/02/03/04/05/24, da quadra 63, sito à Avenida 5ª Radial, com as Ruas 1.024 e 1.028, no Setor Pedro Ludovico, com 2.829,36m². **Matrícula nº 128.214, Ficha 01, Livro 2 – Registro Geral do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO.**

O imóvel possui 4 quartos, sendo 3 suítes, contempla a suíte principal de uma banheira de pequeno porte, em funcionamento e desgastada pelo tempo. Uma das outras duas suítes, o banheiro é embutido, camuflado por uma porta do guarda-roupa. O 4º quarto, se trata de um pequeno quarto com banheiro destinado para o descanso e acomodação dos funcionários da casa (office com banheiro de apoio).

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

No total são 5 banheiros, sendo 1 deles lavabo ficando na sala e outro no quarto destinado a funcionários da residência (office com banheiro de apoio). As três suítes são revestidas por papel de paredes e as janelas possuem cortinas venezianas. Todos os quartos possuem armários embutidos, todos de madeira e antigos, aparentemente, são os originais da construção. Com exceção de uma das suítes que possui um armário tipo guarda-roupa que diferencia dos demais com característica de mais moderno e que foi construído posteriormente à construção do imóvel. Na certidão apresentada haviam menção de 2 suítes, deixando a impressão de que o 1 quarto foi transformado em suíte posteriormente (reforma), ficando na sala o lavabo.

A sala é ampla, dois ambientes, abrangendo sala de estar/jantar e um bar, bar o qual contempla uma estante de madeira. Há uma varanda gourmet fechada por toda extensão por blindex, contendo cortina retrátil, também por toda extensão. Teto forrado em madeira. Corredor rico em armários— madeira. A cozinha é rica em armários, possui um tamanho bom. Janelas com cortinas retráteis. O piso é antigo. Parte de madeira e parte de cerâmica. Ambos bem antigos e desgastado pelo tempo. Aparece não ter sofrido reforma. Área de serviço em bom tamanho e com armários. Edificação não é recente, porém está bem conservada, com estrutura antiga. A única reforma aparente seria em uma das suítes feita do armário e sua transformação em suíte. O Ambiente é arejado e as janelas são amplas.

2 - Um Box de Garagem nº 98, no térreo do "EDIFÍCIO ANTÔNIO POTEIRO", com a área total de 24,74m², medindo 22,50m² de área privativa, 2,24m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,244m² ou 0,00150% da área do lote de terras nº 01/02/03/04/05/24, da Quadra 63, sito à Avenida 5ª Radial, com as Ruas 1.024 e 1.028, no Setor Pedro Ludovico, com 2.829,36m². **Matrícula nº 128.215, Ficha 01, Livro 2 – Registro Geral do 1ª Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO.**

AVALIAÇÃO: R\$ 685.000,00 (Seiscentos e oitenta e cinco mil reais).

LANCE MÍNIMO: R\$: 548.000,00 (Quinhentos e quarenta e oito mil reais).

LOCALIZAÇÃO: Ruas 1.028 00 Qd. 63, Lt. 5, Apartamento nº 904, do Edifício Antônio Poteiro - SETOR PEDRO LUDOVICO-GOIÂNIA.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 187.011,18 (Cento e oitenta e sete mil e onze reais e dezoito centavos), atualizado até 16 de setembro de 2025.

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

III) ÔNUS:

ÔNUS (Apartamento nº 904, do "EDIFÍCIO ANTÔNIO POTEIRO", matrícula nº 128.214, Ficha 01, Livro 2 – Registro Geral do 1ª Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO).

R-4-128.214 – PENHORA: Protocolo n. 842.205, de 15/12/2022. PENHORA. Por Termo de Penhora expedido em 13/12/2022, pelo Juízo de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, extraído do Processo n. 5675577-98.2019.8.09.0051, requerido por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANTÔNIO POTEIRO contra MARCOS TÚLIO RIOS TELES, já qualificado, o imóvel desta matrícula e o matriculado sob o n. 128.215 do Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia foram penhorados, para garantia do débito de R\$ 98.293,71 (noventa e oito mil duzentos e noventa e três reais e setenta e um centavos), calculado em 20/12/2022, tendo como fiel depositário CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANTÔNIO POTEIRO.

R-5-128.214 – PENHORA: Protocolo n. 976.201, de 18/06/2025. PENHORA. Por Termo de Penhora expedido em 19/09/2025, pelo Juízo de Direito da 1ª Unidade de Processamento Judicial das Varas de Família da Comarca de Goiânia-GO, extraído do Processo n. 5508384-24.2020.8.09.0051, requerido por JÚLIA ALMEIDA TELES e JOÃO PEDRO ALMEIDA TELES contra MARCOS TÚLIO RIOS TELES, já qualificado, 38,92% do imóvel desta matrícula e o matriculado sob o n. 128.215 do Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia foram penhorados, para garantia de débito de R\$ 266.649,91 (duzentos e sessenta e seis mil seiscentos e quarenta e nove reais e noventa e um centavos), tendo como fiel depositária Renata Almeida dos Santos.

ÔNUS (Box de Garagem nº 98, no térreo do "EDIFÍCIO ANTÔNIO POTEIRO" matrícula nº 128.215, Ficha 01, Livro 2 – Registro Geral do 1ª Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO).

R-4-128.215 – PENHORA: Protocolo n. 842.205, de 15/12/2022. PENHORA. Por Termo de Penhora expedido em 13/12/2022, pelo Juízo de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, extraído do Processo n. 5675577-98.2019.8.09.0051, requerido por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANTÔNIO POTEIRO contra MARCOS TÚLIO RIOS TELES, já qualificado, o imóvel desta matrícula e o matriculado sob o n. 128.214 do Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia foram penhorados, para garantia do débito de R\$ 98.293,71 (noventa e oito mil duzentos e noventa e três reais e setenta e um centavos), calculado em 20/12/2022, tendo como fiel depositário CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANTÔNIO POTEIRO.

R-5-128.215 – PENHORA: Protocolo n. 976.201, de 18/06/2025. PENHORA. Por Termo de Penhora expedido em 19/09/2025, pelo Juízo de Direito da 1ª Unidade de Processamento

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

Judicial das Varas de Família da Comarca de Goiânia-GO, extraído do Processo n. 5508384-24.2020.8.09.0051, requerido por JÚLIA ALMEIDA TELES e JOÃO PEDRO ALMEIDA TELES contra MARCOS TÚLIO RIOS TELES, já qualificado, 38,92% do imóvel desta matrícula e o matriculado sob o n. 128.214 do Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia foram penhorados, para garantia do débito de R\$ 266.649,91 (duzentos e sessenta e seis mil seiscientos e quarenta e nove reais e noventa e um centavos), tendo como fiel depositária Renata Almeida dos Santos.

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, 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