



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

10º 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: 0317451-63.2012.8.09.0051**

**EXEQUENTE: ELMO ENGENHARIA LTDA**

**EXECUTADO: LEANDRO ALVES DOS SANTOS, WALDOMIRO ALVES DOS SANTOS E  
EMERENTINA DA COSTA ALVES**

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 **24/02/2026**, com encerramento às **14h00min**.

**2º LEILÃO:** Dia **03/03/2026**, com encerramento às **15h00min**.

**II) BEM:** Um imóvel urbano, lote urbano nº 15, com área de quatrocentos e trinta e seis vírgula oitenta metros quadrados (436,80 m<sup>2</sup>), sendo: 12,00 metros de frente, dividindo com a Rua G-E; 12 metros de fundo, dividindo com o lote n.06; 36,40 metros pelo lado direito, dividindo com o lote, n.16; e, 36,40 pelo lado esquerdo, dividindo com o lote n.14, na Qd."G", situado na Rua G-E, St. Popular, Itapirapuã, Matriculado sob o n. 3.273, registrado no CRI de Itapirapuã/GO de propriedade de Waldomiro Alves dos Santos e sua esposa Emerentina da Costa Alves. **CARACTERÍSTICA/BENFEITORIAS:** Trata-se de imóvel urbano, com área construída 133,94 m<sup>2</sup> (14,80 x 9,05 =133,94), contendo 1 (uma) casa residencial simples, com 3 quartos sendo 1 suíte, 1 sala, 1 cozinha, forrada no PVC, piso na cerâmica, telha plan, janela veneziana. Possui uma área em L, piso da área no contrapiso, telha plan, contendo 1 despensa e 1 banheiro nos fundos. O imóvel é cercado com muro de placas, em rua pavimentada, de pouco movimento. **Ocupação:** Imóvel ocupado pelo Sr. Waldomiro Alves dos Santos e Sra. Emerentina da Costa Alves **MÉTODO AVALIATIVO DO BEM:** Avaliação foi efetivada pelo método "comparativo direto". **AVALIAÇÃO:** Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Itapirapuã, considerando anúncios de venda de imóveis semelhantes em tipo, localização e padrão construtivo, avaliou o imóvel em R\$ 98.039,76 (noventa e oito mil trinta e nove reais e setenta e seis centavos) conforme demonstrativo anexo. **Imóvel matrícula nº 3.273 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapirapuã/GO.**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 99.293,79 (Noventa e nove mil duzentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos).

**LANCE MÍNIMO:** R\$ 59.576,27 (Cinquenta e nove mil quinhentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos).

**LOCALIZAÇÃO:** Rua G-E, lt.15, Qd. G, Bairro popular, Itapirapuã/GO.

**III) DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 419.999,60 (Quatrocentos e dezenove mil novecentos e noventa e nove reais e sessenta centavos), valores atualizados até 15/04/2025.

**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



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

10º 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

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 **ARREMATA BEM**, website [www.arrematabem.com.br](http://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.**

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) PROCESSOS E RECURSOS VINCULADOS:** Processo nº 5838173-19.2025.8.09.0051 e 5905605-55.2025.8.09.0051.

### **VII) ÔNUS:**

**AV2-M-3.273 – PREMONITÓRIA:** Itapirapuã/GO, 19 de maio de 2022. **PREMONITÓRIA**. Nos termos do requerimento do interessado datado de 16.05.2022, que se fez acompanhar da Certidão Narrativa expedida na Escrivania da 10ª Vara Cível, assinada pela Analista Judiciária - Patrícia Neves Soares Alberrnaz, de acordo com o disposto no art. 828 do Código



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

10º 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

de Processo Civil - CPC, procede-se à presente averbação para constar a existência de **Ação de Execução, processo n.º 0317451-63.2012.8.09.0051**, movida pelo credor/exequente Elmo Engenharia Ltda em desfavor do devedores/executados **Waldomiro Alves dos Santos, Emerentina da Costa Alves, Leandro Alves dos Santos e Ludmylla Teixeira Alves Carvalho dos Santos**, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 41.927,19 (quarenta e um mil, novecentos e vinte e sete reais e dezenove centavos).

**VIII) 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).

**IX) 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).

**X) 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 exhibir 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).

**XI) 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



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

10º 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

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 a 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 oferecida 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 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.

**XII) COMISSÃO:** A comissão do leiloeiro será fixada da seguinte forma: em 5% sobre o valor da arrematação a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance; edital; em 1% sobre a avaliação se for requerida a adjudicação pelo exequente, após a publicação do em caso de remição ou transação, de 1% sobre a avaliação a ser arcado pelo executado diretamente relacionado ao bem objeto do leilão. O comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [pagamento@arrematabem.com.br](mailto:pagamento@arrematabem.com.br).

**XIII) 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.

**XIV) 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.

**XV) 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.

**XVI)** 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.

**XVII) 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.

**XVIII)** 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](http://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.**