

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: 5216716-82.2022.8.09.0051

REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S/A

**REQUERIDO: RODEO COMERCIO DE ROUPAS E ARTIGOS COUNTRY LTDA – ME,
CLEANTO FERREIRA RABELO E VANIA MOURA CRUZ**

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 12/03/2026, com encerramento às 14h00min.

2º LEILÃO: Dia 19/03/2026, com encerramento às 15h00min.

II) BEM: Uma chácara de número 07-B, da quadra 03, situada na Rua 08, no loteamento denominado “CHÁCARAS SANTA LUZIA”, neste município, com a área de (4.500,00) metros quadrados, medindo: 50,00 metros de largura na frente e igual medida na linha do fundo; por 90,00 metros de comprimento por ambos os lados, confrontando à direita com a chácara 07-A; à esquerda que chácara 07-C e na linha do fundo com a chácara 05. O referido imóvel se encontra registrado no Cartório de Registro de Trindade-Go., com matrícula número 41.451, na qual contém as seguintes benfeitorias: Um galpão com aproximadamente 480,00m² inacabado; com paredes em blocos de cimento, sem chapisco, não concluídas; coberto com telha de alumínio canelado, com estrutura em metalon; com colunas de cimento pré-moldados, sem porta; sem piso contra piso(no chão batido); Toda área é cercada com muro de blocos de cimento; sem portão de entrada; com caixa d'água em forma de taça. A Chácara Santa Luzia, é composta em sua maior parte por chácaras, sem edificações; por alguns condomínios populares horizontais fechados; sendo que uma parte do setor possui pavimentação, enquanto que outra parte, incluindo a referida chácara, não possui pavimentação; não possui escolas, posto de saúde, supermercados, etc., setor este, com pouca infra-estrutura. Sendo assim, avalio a mencionada chácara com suas benfeitorias pela importância total de R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais). **Imóvel Matrícula nº 41.451, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade/GO.**

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

AVALIAÇÃO: R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais).

LANCE MÍNIMO: R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais).

LOCALIZAÇÃO: Rua 08, quadra 03, chácara de número 07-B, Chácaras Santa Luzia, Trindade-GO.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 400.111,63 (quatrocentos mil cento e onze reais e sessenta e três centavos), atualizado até 30 de abril de 2022.

III) ÔNUS:

R-3-41.451 – HIPOTECA: Trindade, 11 de agosto de 2015. Nos termos da Cédula de Crédito Comercial de nº 40/05806-9, de 17 de julho de 2015, passada em Santa Helena de Goiás-GO, revestida de todas as formalidades legais e fiscais; em que figura como EMITENTE: RODEO COMERCIO DE ROUPAS E ARTIGOS COUNTRY LTDA – ME, inscrita no CNPJ/MF nº 01.838.617/0001-43, com sede na Avenida C-206, nº 387, Jardim América, em Goiânia-GO; POR AVAL A EMITENTE: VÂNIA MOURA CRUZ, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora da CNH nº 04658415208 DETRAN/GO, inscrita no CPF/MF nº 998.083.151-00 e CLEANTO FERREIRA RABELO, empresário, portador da CNH nº 00513934766 DETRAN/GO, inscrito no CPF/MF nº 509.169.981-34, ambos brasileiros, solteiros, residentes e domiciliados em Goiânia-GO; assina também esta Cédula constituindo Hipoteca Cedular de lote urbano de sua propriedade em garantia das obrigações assumidas pela Emitente: CLEANTO FERREIRA RABELO, já qualificado; e como CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0690-43, com sede em Brasília-DF, por sua agência Santa Helena de Goiás-GO, ou a sua ordem; imóvel constante da presente matrícula foi dado em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, sem concorrência de terceiros; para a garantia da dívida no valor de R\$ 399.910,13 (Trezentos e noventa e nove mil novecentos e dez reais e treze centavos) que será paga em 108 prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira até a centésima sétima no valor de R\$ 3.702,87 (Três mil setecentos e dois reais e oitenta e sete centavos) e a centésima oitava no valor nominal de R\$ 3.703,04 (Três mil setecentos e três reais e quatro centavos), acrescidas de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 01 de setembro de 2018 e a última em 01 de agosto de 2027, obrigando-se a liquidar a prestação final, todas as responsabilidades resultantes deste Título. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados, constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos ou as demais cláusulas e condições deste instrumento, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos

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

resultantes da mora, imputando-se ao pagamento do débito o valor recebido obrigatoriamente na seguinte ordem: multa, juros moratórios, juros remuneratórios, comissão de permanência, outros acessórios debitados, principal vencido e principal vincendo. Com as demais cláusulas e condições que constam da respectiva Cédula. O referido é verdade e dou fé.

Av. 5-41.451 – INDISPONIBILIDADE: Trindade, 27 de agosto de 2024, referente ao protocolo 160.454 de 20 de agosto de 2024. Procedo a esta Averbação para constar que conforme verificação de existência de bens, realizada a partir da Ordem de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, de protocolo nº 202408.1919.03522471-IA-420, processo nº 532736092202228090051, emitida pelo Superior Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (Diretor do Foro de Goiânia-GO); fica INDISPONÍVEL o imóvel constante da presente matrícula. Dou fé. O Oficial Substituto

Av. 6-41.451 – INDISPONIBILIDADE: Trindade, 24 de fevereiro de 2025, referente ao protocolo 168.732 de 20 de fevereiro de 2025. Procedo a esta Averbação para constar que conforme verificação de existência de bens, realizada a partir da Ordem de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, de protocolo nº 202502.1909.0358068-IA-314, processo nº 50706427120228090142, emitida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (Central de Processamento Eletrônico – CPE); fica INDISPONÍVEL o imóvel constante da presente matrícula. Dou fé.

Av. 7-41.451 - INDISPONIBILIDADE: Trindade, 01 de abril de 2025, referente ao protocolo 170.531 de 25 de março de 2025. Procedo a esta Averbação para constar que conforme verificação de existência de bens, realizada a partir da Ordem de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, de protocolo nº 202504.0217.0359975-IA-690, processo nº 51629113820228090142, emitida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (Central de Processamento Eletrônico de Goiânia-GO); fica INDISPONÍVEL o imóvel constante da presente matrícula. Dou fé. O Oficial Substituto

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.

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

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.

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

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

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.

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

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

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