



Poder Judiciário

Estado de Goiás

Comarca de Aparecida de Goiânia

**3ª UPJ das Varas Cíveis**

Rua Versales, qd 03, lt 8/14 - Residencial Maria Luiza - CEP: 74.968-970

e-mail: 3upjcivelaparecida@tjgo.jus.br

---

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

---

**Processo: 0130816-21.2017.8.09.0011**

**Natureza:** PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

**Requerente:** Banco Bradesco S/A, CNPJ: 60.746.948/0001-12

**Adv (Reqte):** FREDERICO DUNICE PEREIRA BRITO, OAB/GO: 28115 A

**Requeridos:** Suelen Melo Souto (Eversound Som e Acessórios Automotivos), CNPJ: 14.572.141/0001-93 e Suelen Melo Souto, CPF: 008.287.991-56

**Valor da Causa:** 99.459,25

**Juiz de Direito:** ALUIZIO MARTINS PEREIRA DE SOUZA

O Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, nos termos da Lei e por este edital, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público.

**1. DATAS: 1º Leilão no dia 31/03/2026, com início às 12:00 horas e encerramento às 14:00 horas.**

Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, será realizado o **2º Leilão no mesmo dia 31/03/2026 das 15:00 horas as 17:00 horas**, para recebimento de lances pela melhor oferta, observando o preço vil estipulado, não inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação, exceto os casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais, serão acrescidos 03 minutos para o término do leilão.

**2. BEM:** O imóvel objeto da presente avaliação corresponde ao Lote 01 da Quadra 60 do loteamento Rosa dos Ventos, localizado no município de Aparecida de Goiânia– GO. O terreno possui área total de 663,38 m<sup>2</sup>, com as seguintes confrontações: Frente: 23,73 m para a Rua João Barreto de Acioli Lins Neto; Fundo: 23,73 m para a Rua Norbéquio Silvestre das Chagas; Lado direito: 20,35 m confrontando com o lote 02; Lado esquerdo: 20,35 m confrontando com o lote 30; Chanfrado lateral: 12,40 m. Trata-se de lote com geometria irregular, porém com dupla frente, o que favorece a acessibilidade, ventilação e potencial de valorização.

**2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** O imóvel consiste em lote vago, sem edificação, muros ou quaisquer benfeitorias. Encontra-se em estado natural, característico de terreno urbano não ocupado. Vistoria: Durante a análise e reconhecimento das características do local, observou-se que: As duas ruas que fazem frente ao imóvel não possuem pavimentação asfáltica, sendo vias em leito natural. Não há qualquer construção edificada no interior do lote. O terreno não possui muros, cercas ou delimitações físicas construídas. A topografia do entorno indica o padrão tradicional do bairro, composto por terrenos com construções esparsas, intercalados por lotes vagos.

**2.1 INFRAESTRUTURA E LOCALIZAÇÃO:** O loteamento Rosa dos Ventos está inserido em área urbana em consolidação, apresentando elementos básicos de infraestrutura que variam de acordo com a quadra e ruas internas. Na região do imóvel avaliado, observou-se: Ausência de pavimentação asfáltica nas ruas que fazem frente ao lote. Presença de rede de energia elétrica disponível. Presença de iluminação pública. Rede de água tratada instalada no bairro, embora nem todas as vias apresentem ramal ativo. Existência de rede de telefonia e internet aérea. O bairro conta com mercados, escolas, pequenos comércios e serviços, estando em crescente expansão habitacional. O acesso ao loteamento se dá por vias principais de Aparecida de Goiânia, permitindo deslocamento rápido para regiões centrais do município e também para Goiânia.

**3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:** O presente laudo utiliza o Método Comparativo de Dados de Mercado, fundamentado na coleta e análise de valores de imóveis semelhantes disponíveis para venda no mesmo bairro, considerando

área, características físicas e padrão do entorno. Os dados comparativos foram obtidos por meio de consultas a corretores de imóveis atuantes na região e a sites especializados de compra e venda, incluindo anúncios ativos recentemente. Considerando que o terreno avaliado possui 663,38 m<sup>2</sup>, área significativamente maior do que os comparativos (que giram em torno de 400 m<sup>2</sup>), adota-se valor intermediário ajustado, levando em conta: Ausência de pavimentação nas frentes do imóvel. Dupla frente e presença de chanfrado, características que agregam potencial. Ausência de muros ou benfeitorias. Localização em rua interna ainda não urbanizada. Tendência de valorização gradual do bairro.

6. CONCLUSÃO: Considerando as características físicas do terreno, infraestrutura local, posição dentro do bairro, valores praticados para terrenos semelhantes e comportamento geral do mercado imobiliário da região, conclui-se que: O valor de mercado estimado para o Lote 01 da Quadra 60 do loteamento Rosa dos Ventos é de aproximadamente: R\$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais). **Imóvel matrícula nº 121.394, Livro 2 – Registro Geral – Ficha nº 001, Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato de 1ª Notas de Aparecida de Goiânia/GO.**

3. **AVALIAÇÃO:** R\$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais).
4. **LANCE MÍNIMO:** 41.250,00 (quarenta e um mil duzentos e cinquenta reais).
5. **LOCALIZAÇÃO:** Rua João Barreto de Acioli Lins Neto, Quadra 60, Lote 01, do Loteamento "Rosa dos Ventos", 0, no Município de Aparecida de Goiânia- GO., APARECIDA DE GOIÂNIA.
6. **DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 267.647,12 (duzentos e sessenta e sete mil seiscentos e quarenta e sete reais e doze centavos), atualizado até 10/09/2024.

## 7. CONDIÇÕES GERAIS:

O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial LEONARDO COELHO AVELAR, inscrito na JUCEG sob o nº 067, JUCIS-DF sob o nº 155, JUCETINS sob o nº 33, com endereço na Avenida 136, 761, Nasa Business Style, Setor Sul, Goiânia, Goiás, CEP: 74.093-250, 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), que após a publicação do referido Edital de Leilão na plataforma do leiloeiro, o mesmo ficará aberto para lances.

8. Caso negativo o 1º Leilão, fica desde já designado o 2º Leilão, para as datas designadas acima, independentemente de nova publicação.
9. **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 50% sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 891 CPC.**
10. 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](mailto: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).
11. Fica autorizado o Leiloeiro, bem como qualquer funcionário do Leiloeiro, devidamente identificado, a efetuar visitações aos locais de bens imóveis que serão submetidos a venda, podendo fotografar os bens, podendo utilizar reforço policial se necessário.

## 12. ÔNUS:

**R.5-121.394 – ARRESTO:** Aparecida de Goiânia, 11 de julho de 2017. ARRESTO. Nos Termos do Mandado de Citação, Penhora, Intimação e Avaliação Execução nº 17069909, expedido pela 5ª Vara Cível da Comarca de Aparecida de Goiânia-Goiás, em 29/06/2017, Protocolo nº 130816-21.2017.8.09.0011, Natureza: Execução, proferido pelo MM. Dra. Wilsianne Ferreira Novato, Juiz de Direito da mesma Vara; tendo como EXEQUENTE: Banco do Bradesco S.A., e como EXECUTADO: Suelen Melo Souto (Eversound Som e Acessórios Auto Motivos), e ainda em anexo

Auto de Arresto, datado de 04/07/2017, fica ARRESTADO o imóvel objeto da matrícula, ficando como fiel depositário Ricardo da Rocha Cruz. vcg Dou fé. OFICIAL.

**Av.6-121.394 – PENHORA: Aparecida de Goiânia, 13 de agosto de 2025. PENHORA.** Nos Termos do Termo de Penhora e Depósito expedido pela 3<sup>a</sup> UPJ das Varas Cíveis da Comarca de Aparecida de Goiânia/GO, em 18/06/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 735.619 em 29/07/2025, extraído do processo nº 0130816-21.2017.8.09.0011, Natureza: Execução de Título Extrajudicial; proferida através de decisão expedida pelo Dr. Aluizio Martins Pereira de Souza, M.M Juiz de Direito da 5<sup>a</sup> Vara Cível, tendo como Requerente: Banco Bradesco S/A, e como Requeridos: Suelen Melo Souto e outro, datada de 22/05/2025; fica determinado a conversão do Arresto constante no R.5 em Penhora para garantia da dívida no valor de R\$267.647,12 (duzentos e sessenta e sete mil e seiscentos e quarenta e sete reais e doze centavos), ficando como fiel depositário executado proprietário.

13. **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).
14. **DÉBITOS E ÓNUS:** 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, o arrematante ficará também responsável pelo pagamento das taxas condominiais não quitadas pelo valor da arrematação e pendentes até a data da arrematação.
15. **PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante ou pelo EXEQUENTE, sendo que este último deverá cumprir as determinações do §1º do art. 892 do Código de Processo Civil. Havendo proposta de pagamento parcelado, o interessado deverá ser informado a fazê-lo por escrito, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, ficando o leiloeiro dispensado de submeter a proposta à apreciação do Juízo, desde que observada a prioridade da proposta de pagamento à vista; e, havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, a preferência daquela que seja mais vantajosa, ou, se em iguais condições, daquela que for formulada primeiro (art. 895, §§ 7º e 8º, do Código de Processo Civil). Em quaisquer das situações acima – pagamento à vista ou parcelado – a comissão do (a) leiloeiro (a) deverá ser adimplida imediatamente.
16. **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.
17. **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.
18. **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.
19. 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.
20. **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.

21. E para que no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente, que será publicado no Diário de Justiça Eletrônico (DJE) e terá uma via fixada no Placar do Fórum local, nos termos da lei.

Aparecida de Goiânia, 13 de fevereiro de 2026.

ALUIZIO MARTINS PEREIRA DE SOUZA  
Juiz de Direito