



Estado de Goiás - Poder Judiciário
3ª UPJ - Fórum Cível
Av. Olinda, esq. c/ PL-03, Qd.G, Lt. 4, Park Lozandes, Goiânia-GO, CEP nº 74.884-120.
7º andar, salas 706 e 707.
Email: 3upj.civelgyn@tjgo.jus.br
Telefone: (62)3018-6685 e 6686

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CHAMAMENTO DE PROPOSTAS

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.

1. 1º LEILÃO: Dia **18/03/2026**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **25/03/2026**, com encerramento às **15h00min.**

II) BEM: UM APTO DE N. 104, do Bloco 01-Edifício Livorno, do Condomínio do Ed. Res. Palazzo Di Itália, com a seguinte divisão interna: Uma Cozinha, área de Serviço, 01 sala de Estar e Jantar, Uma Sacada, Circulação, Dois quartos, sendo Uma Suíte, e um Banheiro Social, com Direito ao Box de Garagem nº 44/44A, localizado no 1º Subsolo, com Área Total de 1208,27m², sendo 93,41m² de Área Privativa e 34,80 de Área Comum. SITO À Av. T-05, C/ Rua T-65, nº 1.249, Qd. 163, Lt. 1/08 e 23/24, SETOR BUENO, NESTA CAPITAL, devidamente registrado sob a **Matrícula 168.914, FLS. 01, Livro 02, CRI 2ª ZONA DA COMARCA DE GOIANIA-GO**. Certidão em anexo. Avaliado em R\$ 350.000,00. Valor da Avaliação do Apartamento suas Benfeitorias e dos Boxes de Garagem 44/44ª, R\$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta mil reais).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 385.085,58 (trezentos e oitenta e cinco mil e oitenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos).

LANCE MINIMO: R\$ 231.051,34 (duzentos e trinta e um mil e cinquenta e um reais e trinta e quatro centavos).

LOCALIZAÇÃO: Av. T-05, c/ T-65, nº 1249, Ed. Di Livorno, cond do Ed. Palazzo Di Itália, Setor Bueno. Goiânia/GO.

III) DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 329.549,67 (trezentos e vinte e nove mil, quinhentos e quarenta e nove reais e sessenta e sete centavos), valores atualizados até 21/09/2022.

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 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 **ARREMATÁ BEM**, website 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 5037065-85.2025.8.09.0051.

VII) ÔNUS:

R2-168.914 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Goiânia, 25 de março de 2011. Ainda pela escritura noticiada no R1 acima, a agora proprietária já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula à INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S/A, já qualificada, para garantir o mútuo em dinheiro na importância de R\$ 124.000,00 o qual deverá ser pago da seguinte forma: 03 (três) parcelas mensais, vencida a primeira no dia 05/04/2007; 87 (oitenta e sete) parcelas mensais, vencida a primeira no dia 10/07/2007; e 08 (oito) parcelas semestrais, vencida a primeira no dia 10/09/2007; as quais sofrerão reajuste monetário na forma prevista na escritura. Consta mais ainda da escritura o prazo de carência de 60 (sessenta) dias para efeito de intimação em caso de inadimplência da ora devedora fiduciante. Demais condições constam da escritura. Dou fé. O Suboficial.

R-3-168.914 – PENHORA: Protocolo n. 609071, de 11/08/2016. PENHORA. Por Mandado de Penhora de 13/05/2016, expedido pelo Juízo da 10ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, extraído do Processo n. 233582-71.2013.8.09.0051, requerido por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALAZZO DI ITALIA contra LADY DAIANE DE OLIVEIRA CABRAL, o imóvel desta matrícula foi penhorado, para garantia do débito de R\$

18.539,15. O imóvel foi avaliado em R\$ 260.000,00. Emolumentos: R\$ 240,68. Selo Digital n. 01911511110752097401187. Goiânia, 12 de agosto de 2016. Dou fé.

Av-4-168.914 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo n. 760.764, de 22/02/2021. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Por requerimento firmado em 03/02/2020 e nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei n. 9.514/1997, fica consolidada a propriedade deste imóvel em nome da Credora Fiduciária, INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S/A, já qualificada, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pela devedora fiduciante, após devidamente intimada. Avaliação Fiscal: R\$ 193.895,87. Pago o ISTI, conforme Laudo de Avaliação n. 48174116 de 02/02/2021. Emolumentos: R\$ 930,22. FUNDESP: R\$ 93,02. FUNDAP: R\$ 11,63. FUNESP: R\$ 74,42. Estado: R\$ 27,91. FESEMP: R\$ 37,21. FUNEMP: R\$ 27,91. FUNCOMP: R\$ 27,91. FEPADSAJ: R\$ 18,60. FUNPROGE: R\$ 18,60. FUNDEPEG: R\$ 11,63. ISS: R\$ 46,51. Total: R\$ 1.348,83. Selo Digital n. 00122102222882509640060. Goiânia, 10 de março de 2021. Dou fé.

Av-6-168.914 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Protocolo n. 762.735, de 11/03/2021. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 202009.2519.01331545-IA-590, datado de 25/09/2020, da Central Nacional de Disponibilidade – CNIB, o Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, no Processo n. 51891607620208090051, determinou a indisponibilidade dos bens e direitos de INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S/A. Emolumentos: Isentos. Selo Digital n. 00122103112886412771514. Goiânia, 15 de março de 2021. Dou fé.

Av-8-168.914 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: Protocolo n. 947.929, de 10/12/2024. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Por requerimento firmado em 09/12/2024 e pela Certidão para Averbação de Ajuizamento de Ação expedida em 09/12/2024, pelo Juízo de Direito da 4ª Unidade de Processamento Judicial Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia-GO, extraídos do Processo n. 5186304-08.2021.8.09.0051, procedo a esta averbação para consignar, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, a existência da Ação de Execução, proposta por CLERISTON ROCHA SUCENA contra INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S/A, já qualificada, cujo valor da causa é de R\$ 236.526,21. Emolumentos: Isentos. Selo Digital n. 00122412112615029701739. Goiânia, 17 de dezembro de 2024. Dou fé.

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: Os créditos tributários incidentes sobre o imóvel sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, ficando o arrematante desonerado de quaisquer débitos fiscais que superem o valor da arrematação, os quais permanecerão como responsabilidade do executado.

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 exibir 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: bens avaliados até R\$500.00,00 em até 20 meses, 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 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 ofertada 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.

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 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 na forma do artigo 887 §2º do CPC.

Goiânia, 13 de fevereiro de 2026.

ELAINE CHRISTINA ALENCASTRO VEIGA ARAUJO

Juiz(a) de Direito

[assinado eletronicamente](#)