



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE ANÁPOLIS

UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

Av. Sen. José Lourenço Dias, nº 1311, Centro, Anápolis/GO, Cep 75.020-010, Fone (62) 3902-8878 / (62) 3902-8879

e-mail: upjcivanapolis@tjgo.jus.br

EMITENTE: 5139651

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

PROTOCOLO Nº: 0373966-20.2016.8.09.0006
51.143,05

- **VALOR DA CAUSA: R\$**

NATUREZA: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial - **VALOR DA CAUSA: R\$ 51.143,05**

EXEQUENTE: FAYEZ TAUFIC ABOUD EL BEZE

EXECUTADO: WESLEY FERREIRA ANDRADE VALDEMAR SANTANA GONTIJO

JUIZ(A): RODRIGO DE CASTRO FERREIRA

PRAZO DO EDITAL: 5 (CINCO) DIAS

O (A) Doutor (a) Juiz (a) de Direito RODRIGO DE CASTRO FERREIRA, da Comarca de Anápolis - UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª, Estado de Goiás.

FAZ SABER aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos acima caracterizados, que no dia: **23/04/2026 ocorrerá o 1º LEILÃO, com encerramento às 14:00 horas**, Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, **ocorrerá o 2º LEILÃO no dia 23/04/2026, com encerramento às 15:00 horas**, nos termos do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15), que serão realizados **EXCLUSIVAMENTE NO FORMATO ELETRÔNICO** através da plataforma eletrônica www.arrematabem.com.br, onde será levado a público pregão de vendas e arrematação, o bem penhorado e avaliado nos autos do processo supra mencionado, conforme descrito abaixo:

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, e-mail: contato@destakleiloes.com.br, **realizado** website www.arrematabem.com.br, .

No primeiro pregão, não serão admitidos valores inferiores ao valor da avaliação do bem. No

segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, até a primeira etapa, proposta de aquisição em prestações por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil, e até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

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, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Caso o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, **a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Ficam as demais disposições, conforme determinado na decisão abaixo transcrita.**

Bem(s) a ser(em) praxeado(s): “Lote de terreno de nº 02 da quadra 23 do Bairro São Lourenço, Anápolis/GO, com área de 323,10 metros quadrados, ou seja, medindo 12,00 metros de frente, 12,05 de largura nos fundos, 27,10 metros do lado direito e 26,75 metros do lado esquerdo, confrontando na frente com a rua Dom Emanuel, dividindo à direita com o lote 03, à esquerda como lote 01, e nos fundos com terrenos pertencentes a Pedro Jacinto ou seus sucessores, registrado sob a matrícula 15.221, do livro 2 - BZ, do Registro Geral, às fls. 01, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição Judiciária da Comarca de Anápolis – Goiás.”

Ônus: Constantes na Certidão de Registro de Imóveis inserida no evento 91 dos autos.

Avaliados por: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

Lance Mínimo 1º leilão: Valor da avaliação ou valor superior

Lance Mínimo 2º leilão: Não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 50% do valor de avaliação atualizada.

DESPESAS DE ARREMATAÇÃO: A comissão do leiloeiro: a) em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados; b) para adjudicação, 1% sobre a avaliação, pelo exequente; c) em caso de remição ou transação, 1% sobre a avaliação, pelo executado.

Nos termos do art. 895, do CPC, defiro a possibilidade de pagamento do bem arrematado em até trinta (30) prestações mensais e sucessivas, para bens imóveis, e em até seis (6) prestações mensais e sucessivas para bens móveis, mediante hipoteca sobre o próprio bem, no caso de imóvel, e caução idônea, no caso de móvel, devendo a primeira parcela ser depositada no prazo máximo e improrrogável de três (3) dias a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias, observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente, mas a carta de arrematação ou mandado para entrega será expedida apenas após o último pagamento. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; e, até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento (25%) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloadado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega (Artigos 903, § 5º, 908 § 1º, ambos do CPC/2015). Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação (Art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N). Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

DECISÃO: "Relatório

Trata-se de Cumprimento Definitivo de Sentença Arbitral proposto por **FAYEZ TAUFIC ABOUD EL BEZE** em face de **VALDEMAR SANTANA GONTIJO**.

O título executivo é uma sentença arbitral transitada em julgado (evento 3), que condenou o executado, na qualidade de fiador em contrato de locação, ao pagamento de débitos locatícios.

O valor atualizado da execução, à época da penhora, era de R\$ 51.143,05.

Após diversas diligências, foi efetivada a penhora sobre o imóvel de matrícula nº 15.221 do 1º CRI de Anápolis/GO (evento 18), avaliado em R\$ 240.000,00 (evento 99).

A parte executada apresentou impugnação à penhora (evento 20), a qual foi rejeitada (evento 69).

No evento 78, os patronos do executado comunicaram a revogação do mandado.

O exequente, por sua vez, requereu o prosseguimento do feito com a homologação da avaliação e designação de hastas públicas (eventos 102 e 106).

É o relatório. Decido.

Fundamentação

Da Regularidade Processual e da Avaliação do Imóvel

A questão da regularidade da representação processual do executado foi suscitada. Conforme petição de evento 78, os patronos do executado informaram a revogação do mandado que lhes foi outorgado.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que, uma vez comunicada a renúncia ou revogação do mandado ao constituinte, nos termos do art. 112 do CPC, compete à parte regularizar sua representação, sendo desnecessária intimação judicial para tal fim. A inércia da parte acarreta a presunção de validade dos atos processuais subsequentes, que correrão à

sua revelia (art. 346, CPC).Precedente: STJ, AgInt no AREsp 1.935.280/RJ, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, DJe 16/05/2022.

No que tange à avaliação do imóvel penhorado, o laudo foi elaborado por Oficial de Justiça (evento 99), que atribuiu ao bem o valor de R\$ 240.000,00.

O exequente manifestou expressa concordância (evento 102). O executado, embora intimado da penhora, não se manifestou especificamente sobre a avaliação, e, ante a sua atual situação de revelia processual, não há óbice à homologação do valor apurado, nos termos do art. 872, §2º, do CPC.

Dos Atos Expropriatórios

Homologada a avaliação e preclusa a oportunidade de impugnação, o processo deve seguir para a fase de expropriação, conforme requerido pelo exequente (evento 102). A medida mais célere e eficaz para a satisfação do crédito é a alienação do bem em leilão judicial, preferencialmente por meio eletrônico, conforme arts. 879, II, e 882 do CPC.

Dispositivo

Ante o exposto, **HOMOLOGO** a avaliação do imóvel de matrícula nº 15.221 (1º CRI de Anápolis/GO), realizada no evento 99, no valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). **DEFIRO** o pedido de prosseguimento dos atos expropriatórios. **DEFIRO** o pedido de leilão público.

Deverá a UPJ proceder com a inclusão em pauta da hasta pública, devendo o 1º e 2º leilões serem designados para o mesmo dia, mas, em horários distintos, conforme a disponibilidade dos leiloeiros.

Nomeio **Leonardo Coelho Avelar (Arremata Bem)**, cadastrado no banco de peritos do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, **contato: (62) 3100-9531**, para organizar e realizar a hasta pública, poderá se valer de todos os meios de divulgação, inclusive a internet, devendo esse profissional observar, quanto ao mais, o disposto no art. 884 do CPC.

Estabeleço a remuneração da seguinte forma: **a)** comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante; **b)** para adjudicação, comissão de 1% sobre a avaliação, pelo exequente; **c)** remição ou transação, comissão de 1% sobre a avaliação, pelo executado.

O leilão será realizado, preferencialmente, pela modalidade eletrônica. Na impossibilidade, deverá o mesmo ser realizado no átrio deste fórum, podendo ser deslocado para o Tribunal do Júri, se comparecerem muitos interessados e houver disponibilidade do recinto (mediante autorização pela Diretoria do Foro).

Se no primeiro leilão, o(s) bem(s) não alcançar(em) lanço igual ou superior à importância da avaliação, será(ão) alienado(s) na segunda chamada, pelo maior lanço, desde que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, o qual tenho por vil.

Nos termos do art. 892 do CPC, **DEFIRO** a possibilidade de pagamento do bem arrematado em 05 (cinco) prestações mensais e sucessivas, devendo a primeira parcela ser depositada no prazo máximo de 03 (três) dias a contar da arrematação, e as demais a cada 30 (trinta) dias, observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente, mas a carta de arrematação será expedida após o último pagamento, em que pese será possível a imissão na posse com o depósito da primeira parcela.

Neste caso de parcelamento, as guias mensais serão encaminhadas ao arrematante pelo leiloeiro, que informará nos autos o pagamento de cada parcela.

CONFECCIONE-SE o devido edital, nos moldes do art. 886 do CPC, **DETERMINO** que seja publicado no sítio www.arrematabem.com.br, ou em conjunto com outro(s) sítio(s) pertinente(s), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis à data do leilão.

Para bens com valor superior a 100 (cem) salários-mínimos, determino, sem prejuízo da divulgação eletrônica, a qual será insuficiente diante do valor do bem, que também seja o edital afixado no lugar de costume, bem como que o mesmo seja publicado em resumo, às expensas do exequente,

por pelo menos 2 (duas) vezes em jornal de diária e ampla circulação local (art. 887, §3º, do CPC).

Para bens com valor superior a 1.000 (mil) salários-mínimos, sem prejuízo da divulgação eletrônica e em jornal, também deverá o exequente custear a divulgação do edital, em resumo, por meio de, pelo menos, 3 (três) avisos em emissora de rádio local. Se superior a 10.000 (dez mil) salários-mínimos, além da divulgação eletrônica, jornal e rádio, também deverá o exequente custear a divulgação do resumo do edital em, pelo menos, 2 (duas) inserções em emissora de televisão local (art. 887, §4º, do CPC).

Ressalte-se no edital que, em caso de interesse de aquisição do bem penhorado em prestações, o pedido deverá ser apresentado por escrito, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor inferior e não vil, mediante o pagamento imediato da integralidade da comissão do leiloeiro, diretamente a este, devendo a primeira parcela corresponder a, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, a qual será depositada em juízo em 24 h (vinte e quatro horas) a contar da arrematação, e o restante em até 30 (trinta) vezes, indexadas ao IGP-M, a vencerem no mesmo dia dos meses subsequentes, garantidos por caução idônea real ou fidejussória, se móvel o bem expropriado, ou por hipoteca do próprio bem (a ser registrada no CRI pelo arrematante), se imóvel (art. 895, do CPC).

Em qualquer caso, fica desde logo autorizada a expedição da carta de arrematação, bem como da ordem de entrega ou imissão de posse, tão logo seja comprovado o pagamento do lance, da comissão do leiloeiro e do imposto de transmissão, se incidente.

PROCEDA-SE, por fim, à cientificação da alienação judicial aos interessados, nos termos do art. 889 do CPC.

Em havendo dificuldades na alienação do bem, seja por sua natureza ou pelo seu valor, é facultado a parte exequente requerer a penhora de seus frutos ou rendimentos (alugueres, arrendamentos, etc.), se houver (arts. 866, do CPC), ou, sendo o mesmo passível de divisão cômoda, a alienação judicial de parte dele, desde que suficiente à satisfação do crédito e das despesas da execução (art. 894, do CPC). **Cumpra-se.** Anápolis-GO, data da assinatura digital. **Rodrigo de Castro Ferreira, Juiz de Direito.**

Obs.: O presente ato decisório serve automaticamente de instrumento de citação, intimação, ofício ou alvará judicial, conforme estabelecido no artigo 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial de 2022. "

E, para que de futuro ninguém possa alegar ignorância expediu-se o presente, que será publicado, tendo sido afixado uma via deste no Placar do Fórum local, nos termos da lei.

Anápolis, 16 de março de 2026.

RODRIGO DE CASTRO FERREIRA
Juiz(a) de Direito