



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

---

Edital de 1º, 2º e 3º Leilões de bem móvel/imóvel e para intimação do(s) executado(s) **MIRANDA PEREIRA SILVA SERAFIM - CPF/CNPJ: 276.176.701-25, VALDEIR ALVES SERAFIM - CPF/CNPJ: 377.661.471-49**, expedido na Ação **PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial**, processo nº **0188723-33.2014.8.09.0051**, cujo exequente é **CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL PARQUE OESTE, 08.394.781/0001-58**.

**O Doutor(a) Juiz(a) de Direito, LUCIANA MONTEIRO AMARAL**, da 3ª UPJ das Varas Cíveis da Comarca de Goiânia/GO, 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 **23/06/2026**, com encerramento às **14h00min**.

**2º LEILÃO:** Dia **30/06/2026**, com encerramento às **15h00min**.

**II) BEM:** Direitos aquisitivos do imóvel matriculado sob o nº 261.845 do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, decorrentes do contrato de alienação fiduciária firmado com a Caixa Econômica Federal, fazendo-se constar, de forma destacada, que o saldo devedor do financiamento imobiliário, atualizado até julho de 2025, perfaz o montante de R\$ 117.936,68 (cento e dezessete mil, novecentos e trinta e seis reais e sessenta e oito centavos). Apartamento n. 104, Bloco “3”, do “Residencial Parque Oeste”, situado na área denominada 2-B-1, situado na Rua Santa Maria, na Chácara Santa Rita, nesta Capital, com área total geral de 110,4044m², sendo 86,955m² de área total privativa (74,455m² do apartamento e 12,50m² do boxe), 23,4494m² de área comum, e 97,9044m² de área total construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 86,3894m² ou 0,46588 sobre o terreno e coisas comuns, com a seguinte divisão interna: sala com sacada, 03 (três) quartos, sendo um tipo suíte, banheiro social, circulação, cozinha e área de serviços, com direito a um Boxe de Garagem. **Imóvel matrícula nº 261.845 do 1º Cartório de Registro da Comarca de Goiânia/GO.**

**AVALIAÇÃO:** R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais).

**LANCE MÍNIMO:** R\$: 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais).

**LOCALIZAÇÃO:** RUA RT 2 GLEBA 2, EDIFICIO RESD PARQUE OESTE, BLOCO 3, APT. 104 CHÁCARA SANTA, RITA GOIÂNIA/GO.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 22.105,12 (Vinte e dois mil cento e cinco reais e doze centavos), atualizado até 11 de fevereiro de 2021.

**OBSERVAÇÃO:** O arrematante sub-roga-se na posição contratual do devedor fiduciante, assumindo as obrigações remanescentes perante a CEF, incluindo o saldo devedor do contrato habitacional, como condição para a consolidação da propriedade plena do imóvel. a arrematação não transfere a propriedade plena do imóvel, que permanece vinculada à CEF nos termos da alienação fiduciária até a quitação integral do contrato.

### III) ÔNUS:

**R-2-261.845 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Ainda pelo contrato noticiado no R-1 acima, os proprietários, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantir o mútuo em dinheiro na importância de R\$ 122.400,00 (cento e vinte e dois mil e quatrocentos reais), o qual deverá ser pago em 360 meses, em prestações mensais a partir de 04/09/2014, à taxa nominal de juros de 5,5000% ao ano. Consta ainda do contrato o prazo de carência de 30 (trinta) dias para efeito de intimação em caso de inadimplência dos ora devedores fiduciantes. Para efeitos do artigo 24, VI, Lei n. 9.514/97, as partes avaliam o imóvel dado em garantia fiduciária em R\$ 153.000,00. Demais condições constam do contrato, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. Goiânia, 02 de setembro de 2014.

**R-3-261.845 – PENHORA:** Processo n. 995.802, de 20/10/2025. PENHORA. Por Termo de Penhora expedido em 30/11/2022, pelo Juízo de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, extraído do Processo n. 0188723-33.2014.8.09.0051, requerido por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARQUE OESTE contra MIRANDA PEREIRA SILVA SERAFIM e VALDEIR ALVES SERAFIM, já qualificados, os direitos aquisitivos sobre o imóvel desta matrícula foram penhorados, para garantia do débito de R\$ 37.084,68 (trinta e sete mil e oitenta e quatro reais e sessenta e oito centavos), calculado em 17/10/2025, sendo como fiéis depositários MIRANDA PEREIRA SILVA SERAFIM e VALDEIR ALVES SERAFIM. Emolumentos: R\$ 560,75. FUNDESP: R\$ 56,08. FUNEMP: R\$ 16,82. FUNCOMP: R\$ 33,65. FEPADSAJ: R\$ 11,22. FUNPROGE: R\$ 11,22. FUNDEPEG: R\$ 7,01. ISS: R\$ 28,04. Total: R\$ 724,79. Selo Digital n. 00122510204666625430070. Goiânia, 28 de outubro de 2025. Dou fé. Assinado digitalmente por Larissa Ferreira Silva (Escrevente Autorizada).

**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 **ARREMATAM BEM LEILÕES**, 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.

**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.**

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).

**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 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](mailto: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) ARREMATÇÃO 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 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.

**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](http://www.arrematabem.com.br) na forma do artigo 887 §2º do CPC.

Goiânia, 8 de junho de 2026.

**LUCIANA MONTEIRO AMARAL**

Juiz(a) de Direito

assinado eletronicamente