



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 JUDICIAL E INTIMAÇÃO

PROCESSO Nº: 0085663-20.2009.8.09.0051

REQUERENTE: CONDOMINIO DO EDIFICIO AZTECA

REQUERIDO: MARCUS VINICIUS DE CASTRO TOMAZETT E LEILA KALIL

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 **24/09/2026**, com encerramento às **14h00min.**

2ºLEILÃO: Dia **01/10/2026**, com encerramento às **15h00min.**

II) BEM: A área privativa do apartamento, segundo consta da matrícula nº 82.146, junto ao CRI da 1ª Circunscrição de Goiânia, é de 135,92m², assim distribuída: 02 quartos (sem suíte, sendo 01 quarto com varanda), 01 banheiro social, cozinha, sala de estar/jantar e escada na parte inferior. Na parte superior consta pequena sala de estar, 01 banheiro social, dependência de empregada (quarto com banheiro), área de serviço e pátio descoberto. Atualmente o apartamento não possui mais piscina, sendo que o local destinado a ela foi compactado, integrado ao pátio e revestido de concreto e piso. Não consta nenhuma outra alteração em relação à planta original. O apartamento conta com 01 vaga/box de garagem, medindo 12,50m². O piso é em cerâmica, predominantemente de cor clara, havendo mais de 01 tipo, especialmente nos quartos inferiores, onde os carpetes originais foram substituídos por pisos de cor marrom, e na escadaria, cujo piso é verde. Louças em porcelana, metais e plástico, pia e soleiras em granito, portas e portais em madeira. O imóvel encontra-se em condição geral habitável, em estado de conservação mediano, necessitando reparos em rodapés, repintura geral, infiltrações e etc. O imóvel possui mais de 35

Valor: R\$ 49.136,21
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença - Lei 9.307/199
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 01/09/2026 14:41:56



anos. Consta armários embutidos na cozinha e na sala. O Edifício Azteca é um típico condomínio de prédios verticais, possuindo apenas 06 andares, torre única, e dispõe de elevador social e de serviço. O prédio situa-se nas proximidades dos Parques Areião e Vaca Brava (área verde e lago), Goiânia Shopping Center e Buena Vista Shopping, Terminal de ônibus Isidória, hospitais e clínicas de saúde, academias de ginástica, acesso rápido a importantes vias da Capital, como Av. T-63, T-4, S-1 / Av. 85, entre outras, próximo a postos de combustíveis, bancos, bares, restaurantes, supermercados, colégios, agência dos correios, unidades de policiamento, entre outros. Possui infraestrutura e aparelhos públicos, consta água potável, esgoto, coleta de lixo, rede elétrica, telefônica e pavimentação. Considerando, portanto, a qualidade do imóvel no que diz respeito ao tempo da construção, estado de conservação, localização, bem como o valor venal junto à prefeitura de Goiânia, além das pesquisas realizadas junto a sites de anúncios e imobiliárias/corretores, avalio o apartamento nº 602 e seu box de garagem no valor total de: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais). **Imóvel nº 82.146, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia.**

AVALIAÇÃO: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais).

LANCE MÍNIMO: R\$: 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais).

LOCALIZAÇÃO: Rua S-3, Qd. S-8, Lt. 03, Apto 602, Ed. Azteca, Setor Bela Vista, Goiânia– GO.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 318.665,01 (trezentos e dezoito mil seiscentos e sessenta e cinco reais e um centavo), atualizado até 10/08/2026.

III) ÔNUS:

R2-82.146 - Goiânia, 28 de junho de 1989: Constante do Contrato acima, o Sr. Marcos Vinícius de Castro Tomazett e Leila Kalil, deram o imóvel objeto desta matrícula, em 1ª e especial hipoteca a Cantaclaro, e Bittencourt Ltda, já qualificada, pela importância de NCZ\$ 53.550,00, a ser resgatada em 240 meses, em prestações mensais a partir de 28/05/89, a taxa nominal de juros de 10,5% ao ano. Demais condições constam do contrato arquivado neste Cartório. Dou fé. O Sub-Oficial.

Av3.82.146 - Goiânia, 28 de junho de 1989: Constante ainda do Contrato acima, a credora hipotecária Cantaclaro e Bittencourt Ltda, cede e transfere à Caixa Econômica do Estado de Goiás, agência desta Capital, CGC nº 01.660.204/0064.00, o crédito hipotecário de que é título pelo registro R2 acima, no valor de NCZ\$ 53.550,00. Dou fé. O Sub-Oficial.

Av4-82.146 - Goiânia, 28 de junho de 1989: A credora Referente no R2, emitiu em 28/04/89, à cédula hipotecária integral, nº 16.135 serie A, representativa de hipoteca objeto daquele registro. Dou fé. O Sub-Oficial.

Av5-82.146 - Goiânia, 27 de janeiro de 2000. Procedo a esta averbação a requerimento do liquidante da credora acima, datado de 23/11/1999, tendo em vista o instrumento particular de aquisição de ativos e outras avenças, datado de 25/03/1998, protocolado sob o nº 263.607 em 12/01/2000, para consignar que a mesma credora Caixa Econômica do Estado de Goiás, em pagamento de seu débito, cedeu e transferiu ao ESTADO DE GOIÁS, pessoa jurídica de direito público, o ativo constituído pelo crédito advindo do mútuo garantido pela hipoteca objeto da averbação Av3 acima, no valor de R\$ 105.827,72. Em consequência, passa o Estado de Goiás a ser o atual credor hipotecário do imóvel objeto desta matrícula. Demais cláusulas e condições constam do contrato cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. Dou fé. O Suboficial.

Av6-82.146 - Goiânia, 27 de janeiro de 2000. Pelo mesmo instrumento particular acima, o credor ESTADO DE GOIÁS cedeu e transferiu à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-

Valor: R\$ 49.136,21
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença - Lei 9.307/199
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 01/09/2026 14:41:56



DF, inscrita no CGC/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, o seu crédito referido na averbação Av5 acima nas condições constantes do contrato. Em consequência, passa a Caixa Econômica Federal a ser a atual credora hipotecária do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. O Suboficial.

R-7-82.146 – PENHORA: Protocolo n. 999.807, de 14/11/2025. PENHORA. Por Termo de Penhora expedido em 30/09/2025, pelo Juízo de Direito da 3ª Unidade de Processamento Judicial da Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, extraído do Processo n. 0085663-20.2009.8.09.0051, requerido por CONDOMINIO DO EDIFICIO AZTECA contra LEILA KALIL e MARCUS VINICIUS DE CASTRO TOMAZETT, já qualificados, o imóvel desta matrícula foi penhorado, para garantia do débito de R\$ 281.767,98 (duzentos e oitenta e um mil setecentos e sessenta e sete reais e noventa e oito centavos), calculado em 22/09/2025, tendo como fiéis depositários LEILA KALIL e MARCUS VINICIUS DE CASTRO TOMAZETT. Emolumentos: R\$ 3.294,12. FUNDESP: R\$ 329,41. FUNEMP: R\$ 98,82. FUNCOMP: R\$ 197,65. FEPADSAJ: R\$ 65,88. FUNPROGE: R\$ 65,88. FUNDEPEG: R\$ 41,18. ISS: R\$ 164,71. Total: R\$ 4.257,65. Selo Digital n. 00122511112616725430720. Goiânia, 01 de dezembro de 2025. Dou fé

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.

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

Valor: R\$ 49.136,21
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença - Lei 9.307/199
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 01/09/2026 14:41:56



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, considerando-se a assinatura do auto de arrematação como marco divisório.

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.

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 publicado no sítio eletrônico www.arrematabem.com.br conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Valor: R\$ 49.136,21
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença - Lei 9.307/199
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 01/09/2026 14:41:56



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.

Goiânia, 27 de agosto de 2026.

LUCIANA MONTEIRO AMARAL

Juiz(a) de Direito
assinado eletronicamente

Valor: R\$ 49.136,21
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença - Lei Arbitral (Lei 9.307/1996)
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: LEONARDO COELHO AVELAR - Data: 01/09/2026 14:41:56

