

**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

PODER JUDICIÁRIO**Comarca de Goiânia****Estado de Goiás****5ª UPJ das Varas Cíveis**

Fórum Cível - Av. Olinda c/ Rua PL-3, Qd. G, Lt. 4, Park Lozandes, Goiânia-GO, CEP 74.884-120

Email: 5upj.civelgyn@tjgo.jus.br - WhatsApp: (62) 3018-6000 - Telefone: (62) 3018-6456

**EDITAL DE PRAÇA
(1º E 2º LEILÃO ELETRÔNICO)**

Processo Digital: 5441674-56.2019.8.09.0051

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

Requerente: Condomínio Ville Serra Dourada

Requerido: Rosângela Vargas Da Silva

Valor da Causa: 6.105,76

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO
Eletrônico

A Doutora **LÍLIA MARIA DE SOUZA**, Juíza de Direito da 22ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, nomeando o Leiloeiro Oficial Leonardo Coelho Avelar, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público.

I) 1º LEILÃO: Dia **14/10/2026**, com encerramento às **14h00min**.

2º LEILÃO: Dia **21/10/2026**, com encerramento às **15h00min**.

II) BEM:

DESCRIÇÃO CONFORME A MATRÍCULA (matrícula nº 43.373 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia/GO): IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 502 da Torre A, localizado no 4º Pavimento, do CONDOMÍNIO VILLE SERRA DOURADA, contendo: sala, varanda, cozinha/área de serviço, circulação, 02 quartos, banheiro social e VAGA DE GARAGEM Nº 45 descoberta livre, localizada no Térreo, com a área privativa construída de 47,906600 m², área total de uso comum de 20,847730 m², assim distribuídos: 13,75 m² para a vaga de estacionamento; com área de uso comum de divisão não proporcional e 7,097730 m² de área de uso comum de divisão proporcional, com a área total de 68,754330 m², correspondendo a uma fração ideal do terreno e das partes comuns de 0,00309496 ou 32,433264 m² do lote de terras de número 01/24, da quadra 46, situado à Avenida Senador Péricles e às Ruas Maria de Fátima, Cândido Naves e Dona Darcy, no loteamento denominado SETOR NEGRÃO DE LIMA, nesta Capital, com a área de 10.479,37 m².

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO (EVENTO 171): Direitos aquisitivos do APARTAMENTO Nº 502, TORRE A, do CONDOMÍNIO VILLE SERRA DOURADA, situado na Rua Dona Darcy, Rua Cândida Naves e Rua Maria de Fátima, s/nº, Quadra 46, Lotes 01/24, Setor Negrão de Lima, Goiânia/GO, em conjunto com o BOX DE GARAGEM Nº 45, descoberto. O imóvel possui características residenciais e dispõe de infraestrutura e aparelhos públicos, contando com água potável, esgoto, coleta de lixo, rede elétrica, telefônica, internet, pavimentação, lazer, transporte coletivo, guias/sarjetas, escolas, supermercados e policiamento. A avaliação considerou a qualidade da construção, localização, estado de conservação e valor de mercado, mediante método comparativo de dados de mercado, sendo a construção classificada como de qualidade regular. Valor de avaliação: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

AVALIAÇÃO: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

LANCE MÍNIMO: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

LOCALIZAÇÃO: Apartamento nº 502, Torre A, Condomínio Ville Serra Dourada, Rua Dona Darcy, Rua Cândida Naves e Rua Maria de Fátima, s/nº, Quadra 46, Lotes 01/24, Setor Negrão de Lima, Goiânia/GO, CEP 74650-050.

FIEL DEPOSITÁRIO: Não informado.

OBS – 1: O arrematante sub-roga-se na posição contratual da devedora fiduciante, assumindo as obrigações remanescentes perante o BANCO DO BRASIL S/A, incluindo o saldo devedor do contrato de financiamento imobiliário, como condição para a consolidação da propriedade plena do imóvel. A arrematação dos direitos aquisitivos não transfere, por si só, a propriedade plena do imóvel, que permanece vinculada ao BANCO DO BRASIL S/A, nos termos da alienação fiduciária, até a quitação integral das obrigações decorrentes do contrato.

OBS – 2: O leilão se refere especificamente aos direitos aquisitivos que a executada possui sobre o imóvel objeto da matrícula nº 43.373 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição

de Goiânia/GO, decorrentes do contrato de alienação fiduciária celebrado junto ao BANCO DO BRASIL S/A, conforme penhora deferida no evento nº 127. O último saldo devedor do financiamento imobiliário, informado pelo Banco do Brasil no evento nº 123 e atualizado até 12/02/2025, perfazia o montante de R\$ 118.154,43 (cento e dezoito mil, cento e cinquenta e quatro reais e quarenta e três centavos).

ÔNUS:

R.05-43.373: GARANTIA FIDUCIÁRIA: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular referido no R.04 retro e supra, o imóvel constante da presente Matrícula foi dado em garantia fiduciária no valor de R\$ 159.000,00, a favor do Credor BANCO DO BRASIL S.A., instituição financeira sob a forma de sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Qd. 01, Bloco G, Lt. A, na cidade de Brasília-DF, agência Avenida Castelo Branco-GO, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/3946-29, cujo o valor da dívida é de R\$ 120.156,38, pagáveis no prazo de 361 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, sendo de R\$ 670,01 o valor da primeira prestação, com vencimento em 20.03.15, com juros de 5,0048% ao ano (nominal) e 5,116% ao ano (efetiva). As demais cláusulas e condições constante do respectivo contrato são partes integrantes do presente Registro. O referido é verdade e dou fé. Goiânia, 18 de março de 2015.

R-6-43.373: PENHORA. Por Termo de Penhora e Depósito, expedido em 18/03/2025, pelo Juízo de Direito da 5ª Unidade de Processamento Judicial das Varas Cíveis da Comarca de Goiânia-GO, extraído do Processo nº 5441674-56.2019.8.09.0051, requerido por CONDOMÍNIO VILLE SERRA DOURADA contra ROSANGELA VARGAS DA SILVA, já qualificada, os direitos aquisitivos sobre o imóvel desta matrícula foram penhorados, para garantia do débito de R\$ 49.112,47 (quarenta e nove mil cento e doze reais e quarenta e sete centavos), conforme Planilha de Cálculo atualizada apresentada. Não foi indicado depositário-fiel. O referido é verdade e dou fé. Goiânia, 11 de julho de 2025. Protocolo 171.024, prenotado em 23/06/2025.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 59.704,24 (cinquenta e nove mil setecentos e quatro reais e vinte e quatro centavos), valores atualizados até 21/07/2026.

III) 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 **ARREMATÁ BEM**, website www.arrematabem.com.br, que após a publicação do referido Edital de Leilão na plataforma do leiloeiro, o mesmo ficará aberto para lances.

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 50% 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 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. (Artigo 18 resolução 236 CNJ).

Fica autorizado o Leiloeiro, bem como qualquer funcionário do Leiloeiro, devidamente identificado, a efetuar visitas aos locais de bens imóveis que serão submetidos a venda, podendo fotografar os bens, podendo utilizar reforço policial se necessário.

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: Conforme determinado pela MM. Juíza nas decisões dos eventos nº 202 e 212, deverá constar expressamente do edital que “os débitos condominiais e tributários pretéritos, porventura remanescentes após a satisfação do crédito exequendo, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 908, §1º, do CPC c/c art. 130, parágrafo único, do CTN, aplicado por analogia)”. Ainda, conforme expressamente determinado no evento nº 212: “a) que as taxas condominiais vencidas e vincendas incidentes sobre o imóvel penhorado, em razão de sua natureza propter rem (art. 1.345 do Código Civil), são de responsabilidade do arrematante, ressalvado o valor que vier a ser satisfeito com o produto da arrematação, até o limite do crédito exequendo reconhecido como preferencial nestes autos; b) que as custas processuais e os honorários advocatícios decorrentes do presente feito, na parte não coberta pelo produto da arrematação, são também de responsabilidade do arrematante, nos termos do §3º do art. 109 do CPC.”

VII) PROPOSTA: Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil, que trata do parcelamento (25% à vista e o restante em 30 meses, garantido por hipoteca, caso imóvel ou caução idônea, se bem móvel).

VII) PAGAMENTO: Considerando o valor da avaliação e a possibilidade de aumentar a participação de pessoas interessadas, autorizo a venda do bem penhorado em prestações, conforme autoriza os arts. 892 e 895 do CPC. O interessado em adquirir o bem mediante parcelamento, deverá apresentar, por escrito sua proposta, com pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso de qualquer parcela, multa de 10% (dez) por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas.

VIII) 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.

IX) 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.

X) COMISSÃO: a) comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante; b) em caso de adjudicação, comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo exequente; c) em caso de remição ou transação, comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo executado. O comprovante de pagamento deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: pagamento@arrematabem.com.br

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 irrevogável 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.

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.

LÍLIA MARIA DE SOUZA
Juíza de Direito