



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

Edital de 1º, 2º e 3º Leilões de bem **imóvel** e para intimação do(s) executado(s) **Espólio de JOSÉ CARLOS MAIA LACERDA - CPF/CNPJ: 039.646.551-04, Valdete Glória Hagen Lacerda - CPF/CNPJ: 438.575.231-15, Marcelo Hagen Lacerda - CPF/CNPJ: 438.239.471-68, Claudia Valeria Lacerda - CPF/CNPJ: 394.271.101-04, Município de Goiânia - CPF/CNPJ: 01.612.092/0001-23**, expedido na Ação **PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial**, processo nº **5127193-30.2020.8.09.0051**, cujo exequente é **CONDOMINIO RESIDENCIAL DOM FELIPE, 26.755.413/0001-70**.

O Doutor(a) Juiz(a) de Direito, LUCIANA MONTEIRO AMARAL, da (11ª Vara Cível) 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 **20/10/2026**, com encerramento às **14h00min**.

2º LEILÃO: Dia **27/10/2026**, com encerramento às **15h00min**.

II) BEM:

MATRÍCULA Nº 47.893 DO 2º CRI DE GOIÂNIA: Um apartamento nº 402, localizado no 4º andar do Bloco nº 05, do Condomínio denominado RESIDENCIAL DOM FELIPE, situado à Avenida Rio Branco e Ruas Sergipe e Pernambuco, no Setor Panorama Parque, nesta Capital, contendo: sala de estar/jantar com sacada, 03 quartos, sendo 01 suíte, hall, banheiro social, cozinha e área de serviço, com direito a 01 box de garagem com numeração correspondente à do apartamento, com área privativa real de divisão não proporcional de 79,50m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 12,50m², área real de uso comum de divisão proporcional de 46,45m² e área total de 138,45m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,173611% da área comum descrita na matrícula.

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO (EVENTO 123): Trata-se do Apartamento nº 402 do Bloco 5 do Condomínio Residencial Dom Felipe, situado à Av. Ria Branco c/ Sergipe, Setor Urias Magalhães, nesta Capital. A área privativa do apartamento encontra-se descrita na certidão cartorária anexada à pendência, contendo: sala com sacada, três quartos (01 suíte), banheiro social, cozinha e área de serviço. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, sendo o piso em cerâmica e as paredes dos banheiros e cozinha revestidas com cerâmica. O imóvel localiza-se em bom local. Em termos de infraestrutura e aparelhos públicos, o local conta com rede de água potável e de esgoto, coleta de lixo, rede elétrica, telefônica, internet, pavimentação, transporte coletivo, guias/sarjetas, escolas, supermercados, policiamento e a avenidas de fácil acesso. Considerando o valor de mercado, a localização e a conservação do imóvel, avalia-se o bem descrito em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

AVALIAÇÃO: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

LANCE MÍNIMO: R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais), correspondente a 80% do valor da avaliação, conforme determinado na decisão judicial.

LOCALIZAÇÃO: Av. Ria Branco c/ Sergipe, 145, Condomínio Residencial Dom Felipe - Qd. B - Lt. 08 bl 5 ap 402, URIAS MAGALHAES, GOIÂNIA - GO, CEP 74565220.

ÔNUS:

R-2-47.893 – HIPOTECA: Goiânia, 27 de Janeiro de 1.993. Por Instr. Part. de Compra e Venda, Mútuo com Obrigações e quitação Parcial, firmado n/Capital, em data de 26.03.1992, os adquirentes constantes e qualificados no R-1-supra DÊRAM em 1ª e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, sediada em Brasília-DF e filial n/Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia de dívida no valor de Cr\$ 19.329.751,74, a ser amortizada através de 240 prestações mensais, com juros à taxa nominal de 10,10% a.a. e à taxa efetiva de 10,5009% a.a., reajustáveis de acordo com o plano e sistema PES-CP/ SFA. As demais condições constam no referido contrato. A Oficial.

R-3-47.893 – ARRESTO: Goiânia, 31 de Agosto de 2012. Por Mandado de Citação/Penhora ou Arresto/ Intimação, Registro e Avaliação, extraído dos Autos de nº 7504 – Protocolo nº 126339-95.2011.8.09.0000, de Execução de IPTU, em data de 01/06/2012, por ordem do MMº Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública Municipal, d/Comarca, Dr. Jeronymo Pedro Villas Boas, tendo como Parte EXEQTE: MUNICÍPIO DE GOIÂNIA, e como Parte EXECDO.: JOSÉ CARLOS MAIA LACERDA, fica ARRESTADO o imóvel objeto da presente Matrícula, para garantia de Execução Tributária, no valor originário de R\$ 404,26. Depositário: José Carlos Maia Lacerda. A Oficial.

R-4-47.893 – PENHORA: PENHORA. Goiânia, 04 de Julho de 2025. Protocolo nº 353.332: Por Termo de Penhora, extraído do Processo nº 5127193-30.2020.8.09.0051, assinado em data de 21/06/2025, pela MMª Juíza de Direito da 3ª UPJ – Fórum Cível de Goiânia-GO, Drª Luciana Monteiro Amaral, em que figura como Autor: Condomínio Residencial Dom Felipe; e como Requerida: Espólio de José Carlos Maia Lacerda, constante e qualificado no R-1, supra, fica PENHORADO o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia do Valor da Causa de R\$ 33.167,61. Esc. QR. A Oficial.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 139.718,50 (cento e trinta e nove mil setecentos e dezoito reais e cinquenta centavos), atualizado até 02 de fevereiro de 2026.

III) 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 **ARREMATÁ 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: Os créditos tributários e condominiais anteriores à arrematação, por recaírem sobre o imóvel, sub-rogar-se-ão no respectivo preço, observada a ordem legal de preferência, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil.

VI) PAGAMENTO: Eventual proposta de aquisição parcelada deverá ser apresentada por escrito, antes do início do primeiro leilão ou, não havendo licitantes, antes do início do segundo, mediante pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e do restante em até cinco parcelas mensais e sucessivas, garantido por hipoteca do próprio bem, observados os demais requisitos do art. 895 do Código de Processo Civil.

VII) COMISSÃO: a remuneração do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a cargo do arrematante, não está incluída no valor do lance. O pagamento será à vista, através de depósito bancário. Em caso de adjudicação, comissão de 2% (dois por cento) sobre a avaliação, pelo exequente, remissão ou transação, comissão de 2% (dois por cento) sobre a avaliação, pelo executado. O comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: pagamento@arrematabem.com.br.

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) 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.

XI) 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.

XII) 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.

XIII) 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, 21 de setembro de 2026.

LUCIANA MONTEIRO AMARAL

Juiz(a) de Direito

assinado eletronicamente