



Estado de Goiás - Poder Judiciário

1ª UPJ - Fórum Cível - Av. Olinda, c/ Rua PL-3, Qd.G, Lt.4,

Park Lozandes, Goiânia-GO, CEP nº 74.884-120.

5ª andar, salas 506 e 507.

Email: 1upj.civelgyn@tjgo.jus.br - Telefone: (62)3018-6556 e 6557

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

PROCESSO: 5240507-51.2020.8.09.0051

EXEQUENTE: KÉZIO RIBEIRO DE FREITAS

EXECUTADO: CLAUDIA SILVANO DE MAGALHAES RODRIGUES

A Doutora **MARINA CARDOSO BUCHDID**, Juiz de Direito da 2ª 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.

1. 1º LEILÃO: Dia **05/11/2026**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **12/11/2026**, com encerramento às **15h00min.**

II) BEM: Uma Casa Residencial nº 02, do “RESIDENCIAL JARDIM AMERICANO I”, com a seguinte divisão interna: GARAGEM PARA 04 CARROS, SENDO 02 COBERTOS, SALA EM TRÊS AMBIENTES, LAVABO, COZINHA, DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA, ÁREA DE SERVIÇO, QUATRO QUARTOS, SENDO UM SUÍTE, SALA ÍNTIMA, BANHEIRO SOCIAL E SACADA, com área total de 298,85m², sendo 190,45m² de área construída e 108,40m² de área descoberta, correspondendo-lhe a fração ideal de 260,00m² ou 50,00% da área do lote de terras nº 17, da quadra 311, sito à Rua C-161, Setor Jardim América, com 520,00m². **Imóvel matrícula nº 153.461, Ficha 01, Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO.** Considerando as informações contidas na certidão de matrícula do imóvel, trata-se de uma “casa residencial nº 02 com a seguinte divisão interna: garagem para quatro carros, sendo 02 cobertos, sala de três ambientes, lavabo, cozinha, dependência completa de empregada, área de serviço, quatro quartos, sendo uma suíte, sala íntima, banheiro social e sacada, com área total de 298,85 metros quadrados, sendo 190,45 m2 de área construída e 108,40 m2 de área descoberta, correspondendo-lhe a fração ideal de 260,00m2 ou 50% da área do lote de terras nº 17”, bem como a localização do mesmo no setor verifiquei trata-se de um imóvel situado em uma rua com boa localização no setor e próximo das principais avenidas. Levando em conta as condições de infraestrutura urbana, vez que o local onde se encontra o imóvel é uma das principais avenidas do setor, com ótima valorização imobiliária, e conta com vias asfaltadas, cobertura de internet,

rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades, o setor conta com rede bancária, supermercados, farmácias, transporte coletivo e fácil acesso, bem como o valor de mercado atual de imóvel de tamanho e localização similar, razão pela qual avalio o presente imóvel em 795.000,00 (SETECENTOSENTO E CINCO MIL REAIS). Levei em conta o valor de mercado atual, onde o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura; Foi utilizado o método avaliação indireta, conforme determinação no mandado, onde levei em conta os dados de mercado, no qual foi pesquisado o valor de outros imóveis semelhantes para a composição da amostra e avaliação.

AValiação: R\$ 795.000,00 (Setecentos e noventa e cinco mil reais).

LANCE MÍNIMO: R\$ 795.000,00 (Setecentos e noventa e cinco mil reais).

LOCALIZAÇÃO: RUA C-161, QD. 311, LT. 17, CASA 2, SETOR JARDIM AMÉRICA, GOIANIA-GO.

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 ao 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).

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) ÔNUS:

R-7-153.461 – PENHORA: Protocolo n. 668791, de 03/08/2018: PENHORA. Por Ofício n. 265/2018 datado de 11/09/2018 e Termo de Penhora datado de 26/07/2018, ambos expedidos pelo Juízo de Direito da 13ª Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia-GO, extraído do Processo n. 0304336.67.2015.8.09.0051, requerido por DIVINO CESAR FRAGA contra CLÁUDIA SILVÂNIO DE MAGALHÃES RODRIGUES, já qualificada, o imóvel desta matrícula foi penhorado para garantia do débito de R\$ 32.481,57, tendo como fiel depositário Cláudia Silvânio de Magalhães Rodrigues.

Av-8-153.461 – AVERBAÇÃO: Protocolo n. 699168, de 13/06/2019. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 201906.1211.00836456-IA-740, datado de 12/06/2019, da Central Nacional de Indisponibilidade – CNIB, o Juízo do Trabalho da 15ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, no Processo n. 0010718-58.2018.5.18.0015, determinou a indisponibilidade dos bens de CLÁUDIA SILVÂNIO DE MAGALHÃES RODRIGUES.

Av-9-153.461 – AVERBAÇÃO: Protocolo n. 705665, de 14/08/2019. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 201908.1317.00897861-IA-060, datado de 13/08/2019, da Central Nacional de Indisponibilidade – CNIB, o Juízo do Trabalho da 4ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, no Processo n. 0010369-88.2018.5.18.0004, determinou a indisponibilidade dos bens e direitos de CLÁUDIA SILVÂNIO DE MAGALHÃES RODRIGUES.

Av-10-153.461 - AVERBAÇÃO: Protocolo n. 727.515, de 07/04/2020. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 202004.0613.01113749-IA-650, datado de 06/04/2020, da Central Nacional de Indisponibilidade – CNIB, o Juízo da 12ª Vara Cível de Goiânia-GO, no Processo n. 0093788-22.2011.8.09.0175, determinou a indisponibilidade dos bens e direitos de CLÁUDIA SILVÂNIO DE MAGALHÃES RODRIGUES.

Av-11-153.461 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: Protocolo n. 728.200, de 16/04/2020. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Por requerimento firmado em 14/04/2020 e Certidão narrativa expedida em 17/03/2020, pelo Juízo de Direito da 17ª Vara Cível e Ambiental de Goiânia-GO, extraída do Processo n. 5040868.52.2020.8.09.0051, procedo a esta averbação para consignar, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta por COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO CENTRO BRASILEIRA contra IBSEN GONÇALVES RESENDE RODRIGUES, já qualificado, cujo valor da causa é de R\$ 47.922,68.

R-12-153.461 – PENHORA: Protocolo n. 745.863, de 06/10/2020. PENHORA. Por Termo de Penhora de 22/09/2020, expedido pelo Juízo de Direito da 22ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, extraído do Processo n. 0089694-44.2013.8.09.0051, requerido por ALIZÉRIO MANOEL TAVARES contra CLÁUDIA SILVÂNIO DE MAGALHÃES, já qualificada, os direitos do imóvel desta matrícula foram penhorados para garantia do débito de R\$ 30.796,63 (trinta mil setecentos e noventa e seis reais e sessenta e três centavos), tendo como fiel depositária CLÁUDIA SILVÂNIO DE MAGALHÃES.

R-13-153.461 – PENHORA: Protocolo n. 780.724, de 09/08/2021. PENHORA. Por Termo de Penhora datado de 28/07/2021, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, extraído do Processo n. 5240507-51.2020.8.09.0051, requerido por KÉZIO RIBEIRO DE FREITAS contra CLÁUDIA SILVÂNIO DE MAGALHÃES RODRIGUES, já qualificada, o imóvel desta matrícula

foi penhorado para garantia do débito de R\$ 117.446,29 (cento e dezessete mil quatrocentos e quarenta e seis reais e vinte e nove centavos), tendo como fiel depositária CLÁUDIA SILVÂNIO DE MAGALHÃES RODRIGUES.

R-14-153.461 – PENHORA: Protocolo n. 790.250, de 21/10/2021. PENHORA. Por Termo de Penhora datado de 25/08/2021, extraído do Processo n. 0093788-22.2011.8.09.0175, expedido pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, requerido por NILTA MARIA DE ARAÚJO contra CLÁUDIA SILVÂNIO DE MAGALHÃES, já qualificada, o imóvel desta matrícula e o matriculado sob n. 16.437 do Livro 2 – Registro Geral, desta Serventia, foram penhorados para garantia do débito de R\$ 175.669,24 (cento e setenta e cinco mil seiscentos e sessenta e nove reais e vinte e quatro centavos).

Av-15-153.461 - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Protocolo n. 800.560, de 17/01/2022. INDISPONIBILIDADE DE BENS. Conforme protocolo n. 202201.1709.01969945-IA-280, datado de 17/01/2022, da Central Nacional de Indisponibilidade – CNIB, o Juízo da 6ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, no Processo n. 0010208-38.2019.5.18.0006, determinou a indisponibilidade dos bens e direitos de CLÁUDIA SILVÂNIO DE MAGALHÃES.

R-16-153.461 – PENHORA: Protocolo n. 807.734, de 18/03/2022. PENHORA. Por Ofício n. 086/2022, expedido em 16/03/2022, e Termo de Penhora expedido em 06/03/2018, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, extraídos do Processo n. 0172601-42.2014.8.09.0051, requerido por DEOCLECIANO ANTÔNIO DOS SANTOS contra CLÁUDIA SILVÂNIO MAGALHÃES, já qualificada, o imóvel desta matrícula foi penhorado para garantia do débito de R\$ 13.720,00 (treze mil setecentos e vinte reais), tendo como fiel depositária CLÁUDIA SILVÂNIO MAGALHÃES.

PROCESSO E RECURSOS VINCULADOS: 5147982-67.2024.8.09.0000 (Arquivado).

DA MEAÇÃO DO COPROPRIETÁRIO NÃO EXECUTADO: Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil e da decisão proferida no evento 227, fica assegurada ao coproprietário não executado, **IBSEN GONÇALVES RESENDE RODRIGUES**, a reserva automática de sua quota-parte correspondente a **50% do valor da avaliação do imóvel, equivalente a R\$ 397.500,00**, incidente sobre o produto da alienação, bem como sua preferência na arrematação em igualdade de condições

V) 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).

VI) 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, o arrematante ficará também responsável pelo pagamento das taxas condominiais não quitadas pelo valor da arrematação e pendentes até a data da arrematação.

VII) PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante ou pelo EXEQUENTE, sendo que este último deverá cumprir as determinações do §1º do art. 892 do

Código de Processo Civil. Havendo proposta de pagamento parcelado, o interessado deverá ser informado a fazê-lo por escrito, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, ficando o leiloeiro dispensado de submeter a proposta à apreciação do Juízo, desde que observada a prioridade da proposta de pagamento à vista; e, havendo mais de uma proposta

de pagamento parcelado, a preferência daquela que seja mais vantajosa, ou, se em iguais condições,

daquela que for formulada primeiro (art. 895, §§ 7º e 8º, do Código de Processo

Civil). Em quaisquer das situações acima – pagamento à vista ou parcelado – a comissão do (a) leiloeiro (a) deverá ser adimplida imediatamente.

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, o percentual será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte exequente, E em caso de remição ou acordo, será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte executada 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 superiora 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.

XII) 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.

XIII) 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.

XIV) 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.

XV) 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.

assinado eletronicamente

ALESSANDRA GONTIJO DO AMARAL
Juiz de Direito