Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de Mineiros
Juizado Especial Cível

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

Eletrônico

PROCESSO: 5206058-28.2022.8.09.0106
EXEQUENTE: LEIDIANA DOS SANTOS SILVA
EXECUTADO: ITAMAR VARLEI FLACH

O Doutor **JOÃO PAULO BARBOSA JARDIM**, Juiz de Direito do Juizado Especial Cível da Comarca de Mineiros, 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) 1° LEILÃO: Dia **03/12/2026,** com encerramento às **14h00min.**
2°LEILÃO: Dia **10/12/2026,** com encerramento às **15h00min.**

II) BEM:

DESCRIÇÃO CONFORME A MATRÍCULA (matrícula nº 29.444 do Cartório de Registro de Imóveis de Mineiros/GO): IMÓVEL: UM APARTAMENTO, situado no pavimento superior do "CONDOMÍNIO BAUHAUS", implantado no Lote 04 da Quadra 148 do Loteamento JOSÉ ANTÔNIO DA COSTA NERY, nesta cidade de Mineiros/GO, sito na Avenida 5 esquina com a Avenida Jardim, cuja unidade autônoma tem as seguintes características: área total construída de 321,80 m², sendo 3,80 m² de área de uso comum e 318,00 m² de área de uso privativo, com fração ideal no terreno de 282,105 m², contendo: uma sala de estar, uma sala de jantar, uma sala de TV, uma varanda, uma cozinha, uma área de serviço, uma suíte (quarto com banheiro), dois quartos, um banheiro e uma circulação.

DESCRIÇÃO CONFORME A AVALIAÇÃO (EVENTO 80): situado no pavimento superior do "CONDOMÍNIO BAUHAUS", implantado no Lote 04 da Quadra 148 do Loteamento José Antônio da Costa Nery, nesta cidade de Mineiros, situado na Avenida 5 esquina com a Avenida Jardim, cuja unidade autônoma tem as seguintes características: área total construída de 321,80 m², sendo 3,80 m² de área de uso comum e 318,00 m² de área em uso privativo, com fração ideal do terreno de 282,105 m², contendo: uma sala de estar, uma sala de jantar, uma sala de TV, uma varanda, uma cozinha, uma área de serviço, uma suíte (quarto com banheiro), dois quartos, um banheiro e uma circulação. Não tem garagem. Trata-se de imóvel em bom estado de conservação, com acabamentos de boa qualidade, com acesso a todos os serviços de infraestrutura urbana (água, esgoto, energia elétrica, asfalto). É situado em esquina movimentada de área valorizada para atividades comerciais. Imóvel registrado

no CRI de Mineiros sob a Matrícula nº 29.444. Usando o método comparativo direto avalio milhão de reais).

AVALIAÇÃO: R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

LANCE MÍNIMO: R$ 700.000,00 (setecentos mil reais), correspondente a 70% do valor da avaliação, conforme determinado na decisão que autorizou a alienação judicial.

LOCALIZAÇÃO: Apartamento situado no pavimento superior do Condomínio Bauhaus, implantado no Lote 04 da Quadra 148, Loteamento José Antônio da Costa Nery, na Avenida 5, esquina com a Avenida Jardim, Mineiros/GO.

ÔNUS:

AV-5/29.444 – INDISPONIBILIDADE – CNIB: AV-5/29.444. Em 10 de janeiro de 2023. Protocolo nº 148.526, de 10 de janeiro de 2023. INDISPONIBILIDADE - CNIB.- Conforme Relatório da Consulta de Indisponibilidade de Bens, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, datado de 10.01.2023, protocolo nº 202212.0517.02477486-IA-150 - Processo nº 00106583021518019l, Tribunal: TRT 18º Região, procedo a presente averbação para fazer constar a indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula.

R-6/29.444 – PENHORA: R-6/29.444. Em 04 de março de 2024. Protocolo nº 153.799, de 21 de fevereiro de 2024. PENHORA.- TÍTULO: Termo de Redução de Bens a Penhora expedido pelo Juizado Especial Cível desta Comarca de Mineiros-GO, processo nº 5206058-28.2022.8.09.0106, datado de 25.01.2024.- EXEQUENTE: LEIDIANA DOS SANTOS SILVA.- EXECUTADO: ITAMAR VARLEI FLACH, já qualificado.- IMÓVEL PENHORADO: O constante da matrícula supra.- VALOR DA CAUSA: R$ 9.504,30 (nove mil, quinhentos e quatro reais e trinta centavos).- DEPOSITÁRIO: Itamar Varlei Flach.

R-7/29.444 – PENHORA: R-7/29.444. Em 23 de junho de 2025. Protocolo nº 162.346, de 23 de junho de 2025. PENHORA.- TÍTULO: Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, expedido pela Vara do Trabalho da Comarca de Mineiros-GO, nos auto do processo nº ATOrd 0010658-37.2021.5.18.0191, datado de 12.06.2025.- EXEQUENTE: DANIEL RIBEIRO REZENDE.- EXECUTADO: ITAMAR VARLEI FLACH, já qualificado.- IMÓVEL PENHORADO: O constante da matrícula supra. VALOR DA CAUSA: R$ 29.721,88 (vinte e nove mil e setecentos e vinte e um reais e oitenta e oito centavos).- DEPOSITÁRIO: Itamar Varlei Flach.

AV-8/29.444 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: AV-8/29.444. Em 25 de setembro de 2025. Protocolo nº 163.351, de 28 de agosto de 2025. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.- A requerimento do interessado e à vista da Certidão datada de 14.08.2025, expedida pelo Cartório da Infância e Juventude e 1º Cível desta Comarca de Mineiros-GO, faço constar que foi proposta em 16.09.2021, por WESLEY PAULO CRUVINEL, inscrito no CPF/MF sob o nº 758.627.431-20, em face de ITAMAR VARLEI FLACH, Ação de Cumprimento de Sentença (processo nº 5484848-79.2021.8.09.0105), tendo sido atribuído à causa o valor de R$ 162.296,11 (cento e sessenta e dois mil, duzentos e noventa e seis reais e onze centavos).

AV-9/29.444 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: AV-9/29.444. Em 02 de outubro de 2025. Protocolo nº 163.384, de 29 de agosto de 2025. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.- A requerimento da interessada e à vista da Certidão datada de 27.08.2025, expedida pelo Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, faço constar que foi proposta em 09.06.2025, por LIVIA LUCARONI GUARESCHI DA SILVA, inscrita no CPF/MF sob o nº 986.871.401-00, em face de ITAMAR VARLEI FLACH, Ação de Execução de Título Extrajudicial (processo nº 5453192-65.2025.8.09.0105), tendo sido atribuído à causa o valor de R$ 266.310,94 (duzentos e sessenta e seis mil, trezentos e dez reais e noventa e quatro centavos). A Escrevente. Amanda Barbosa Moraes.

R-10/29.444 – PENHORA: R-10/29.444. Em 03 de dezembro de 2025. Protocolo nº 164.672, de 03 de dezembro de 2025. PENHORA.- TÍTULO: Termo de Penhora com Depósito expedido pela 1ª Vara Cível desta Comarca, processo nº 5484848-79.2021.8.09.0105, datado de 24.09.2025. EXEQUENTE: WESLEY PAULO CRUVINEL.- EXECUTADO: ITAMAR VARLEI FLACH, já qualificado.- IMÓVEL PENHORADO: O constante da matrícula supra. VALOR DA CAUSA: R$ 162.296,11 (cento e sessenta e dois mil, duzentos e noventa e seis reais e onze centavos).- DEPOSITÁRIO: Itamar Varlei Flach. A Escrevente. Amanda Barbosa Moraes

III) CONDIÇÕES GERAIS:
O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial LEONARDO COELHO AVELAR, inscrito na JUCEG sob o n° 067, JUCIS-DF sob o n° 155, JUCETINS sob o n° 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 **ARREMATA 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 70% 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 visitações aos locais de bens imóveis que serão submetidos a venda, podendo fotografar os bens, podendo utilizar reforço policial se necessário.

IV) DA COPROPRIEDADE, MEAÇÃO, RESERVA E DIREITO DE PREFERÊNCIA: O imóvel será levado à alienação judicial em sua integralidade, permanecendo a constrição limitada à fração ideal de 50% (cinquenta por cento) pertencente ao executado ITAMAR VARLEI FLACH. Considerando que o bem foi adquirido na constância do casamento sob o regime da comunhão parcial de bens, fica resguardada à cônjuge não executada, LUCIANA XAVIER, a meação correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel, equivalente a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), calculada sobre o valor da avaliação judicial. Fica igualmente assegurado à cônjuge não executada o direito de preferência na arrematação, em igualdade de condições com os demais interessados, nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil. O produto da alienação deverá preservar a quota-parte da coproprietária alheia à execução, não se admitindo alienação por preço que inviabilize a preservação de sua meação.

V) DÉBITOS E ÕNUS: Eventuais débitos tributários incidentes sobre o imóvel, constituídos até a data da arrematação, sub-rogam-se no preço da alienação, não sendo transferidos ao arrematante, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observando-se, ainda, o disposto no art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil. Os demais ônus, gravames e constrições eventualmente existentes sobre o bem serão tratados na forma da legislação aplicável e das determinações judiciais constantes dos autos.

VI) PROPOSTA: As propostas serão feitas exclusivamente online pelo site www.arrematabem.com.br, com cadastro prévio dos eventuais interessados com 72 h de antecedência junto à empresa Arremata bem leilões, 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: Caso seja de interesse do arrematante, o valor do bem penhorado poderá ser parcelado conforme as regras estipuladas no art. 895 do CPC, destacando-se que os valores das parcelas deverão ser atualizados com correção monetária pelo INPC, o atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (CPC, art. 895, §4º), e a carta de arrematação somente será expedida após a quitação total das parcelas

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 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, §2°, 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.

JOÃO PAULO BARBOSA JARDIM
Juiz de Direito

JOAO PAULO BARBOSA JARDIM:03717536192

Assinado de forma digital por JOAO PAULO BARBOSA JARDIM:03717536192
Dados: 2026.11.09 18:32:21 -03'00'