

23ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO

O Dr. **Cristian Battaglia Medeiros**, MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro da Comarca de Goiânia/ GO, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **RUDIVAL ALMEIDA GOMES JÚNIOR**, matriculado **JUCEG sob nº 88/21** por meio do site www.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

Processo nº 5057513-60.2017.8.09.0051- Execução de Título Extrajudicial.

Exequentes:

- **RESIDENCIAL CAMPOS BELOS**, CNPJ: 20.296.873/0001-09, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **GEOVAN PEREIRA DOS SANTOS**, CPF: 006.046.301-58;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GOIÂNIA/GO;**
- **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/0752-80, na pessoa do seu representante legal (credor fiduciário);
- **ELEN CRISTINA BRITO DOS SANTOS**, CPF: 379.824.028-01 (cônjuge);

1º Leilão

Início em 01/04/2025 às 11:00hs, e término em 04/04/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 198.165,72, conforme avaliação atualizada pela Tabela Prática do TJ-GO¹, para janeiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 04/04/2025, às 11:01hs, e término em 24/04/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 178.349,14 correspondente a **90%** do valor da avaliação, aplicando-se a depreciação de **80%** apenas sobre o valor da parte ideal do executado nesta ação, respeitada, assim, a cota parte sobre a avaliação de cada coproprietário, nos termos do art. 843, §2º do CPC.

Descrição do Bem: DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 2) DE TITULARIDADE DO EXECUTADO SOBRE UMA FRAÇÃO IDEAL DE 203,9620 M2 OU 1,8069% DA ÁREA DO LOTE DE TERRAS PARA CONSTRUÇÃO URBANA N. 01, DA QUADRA 31, SITO A RUA JUVENAL LUIZ FERREIRA, NO SETOR ORIENTVILLE, com área de 10.733m40m2, a qual corresponderá a CASA n. 22, do "Residencial Campos Belos". CONSTA NA AV.3, QUE FOI CONSTRUÍDA A CASA N. 22, DO "RESIDENCIAL CAMPOS BELOS", COM A SEGUINTE DIVISÃO INTERNA: GARAGEM, SALA, 02 (DOIS) QUARTOS, BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E JARDIM, COM ÁREA TOTAL DE 203,86618M², SENDO 145,1900M² ÁREA TOTAL PRIVATIVA, 42,6500M² DE ÁREA PRIVATIVA COBERTA, 102,5400M² DE ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA, 58,6718M² DE ÁREA TOTAL COMUM, 0,3149M² DE ÁREA COMUM COBERTA E 58,3569M² DE ÁREA COMUM DESCOBERTA.

Matrícula: 239.066 do Registro de Imóveis da 1a Circunscrição de Goiânia/GO.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no evento 69 dos autos e na **R.4**. Consta da **R. 2, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Banco do Brasil S/A, CNPJ: 00.000.000/0752-80. Consta dos autos, evento 182, que o saldo devedor da alienação fiduciária é de R\$ 103.826,99, para agosto de 2024. Consoante o decidido nos autos, evento 164, foi declarado a preferência do crédito perseguido pelo condomínio sobre o crédito hipotecário/fiduciário, nos seguintes termos: "Ante ao exposto, DECLARO a preferência do crédito perseguido pelo condomínio sobre o crédito hipotecário. Ainda, ressalta-se que o Código Civil, em seu art. 1.345, regulou, expressamente, a questão ora levantada pelo exequente, ao dispor que "o adquirente de

¹ JF- Condenatórias em Geral (Res. 267/2013)

unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”.

CONTRIBUINTE n°: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R\$ 175.000,00, em abril de 2022 (evento 95).

Débito da ação: R\$ 2.339,87, em agosto de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Rudival Almeida Gomes Júnior**, matriculado na JUCEG nº 88/21, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

⚠ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**. Na hipótese de adjudicação, a comissão devida pelo exequente será de 2% sobre o valor da avaliação. Em caso de acordo, suspensão da execução ou remição, o Leiloeiro fará jus à comissão de 2% sobre o valor da avaliação pelo executado.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.


Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

 Goiânia/GO, 31 de janeiro de 2025.

Dr. Cristian Battaglia de Medeiros

Juiz de Direito