

Processo Nº: 5020593-53.2018.8.09.0051

1. Dados Processo

Juízo.....: Goiânia - 17ª Vara Cível e Ambiental

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de
Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de
sentença

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 18/01/2018 18:22:16

Valor da Causa.....: R\$ 4.714,61

2. Partes Processos:

Polo Ativo

CONDOMINIO RESIDENCIAL CORUMBÁ

Polo Passivo

LEANDRO NERES DE OLIVEIRA

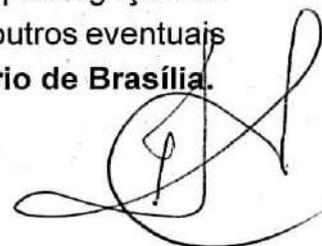
17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DO FORO DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s) **CONDOMINIO RESIDENCIAL CORUMBÁ**, CNPJ nº 19.868.748/0001-39, o(a) Executado(a)(s) **LEANDRO NERES DE OLIVEIRA**, CPF nº 876.771.641 -53 e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados: **BANCO DO BRASIL S/A.**, CNPJ nº 00.000.000/0752-80 e advogado(s).

O DOUTOR NICKERSON PIRES FERREIRA, MMº JUZ DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DO FORO DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO, na forma da Lei, etc.

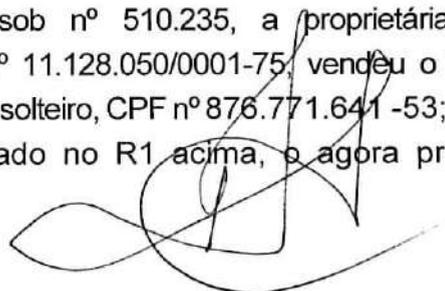
FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº 5020593-53.2018.8.09.0051 – *Cumprimento de Sentença - Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais*, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato www.lanceja.com.br, sendo a alienação conduzida pela **LEILOEIRA OFICIAL NOMEADA NOS AUTOS, CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES**, matriculada na JUCEG sob nº 121/2003-GO, Auxiliar da Justiça, com status ativo, estabelecida comercialmente na Rua Laura, 138, Centro, Santo André/SP. Tel.: (11) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929, e-mail: juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia **10 de setembro de 2024, à partir das 10h30min.**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 13/09/2024, às 10h30min.**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia **13/09/2024, à partir das 10h31min**, se estendendo até o dia **02 de outubro de 2024, às 10h30min**, sendo admitidos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelo índice de correção do INPC (IBGE), sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelo índice de correção do INPC (IBGE) para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**



- **DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO:** (I) A documentação necessária para participação na hasta será: **(a) Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao "tipo de PJ"; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; **(II)** Além da documentação supramencionada, se faz necessário **(1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma;** **(II) O cadastro** é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lances realizados com seu login e senha; **(III)** A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; **(IV)** A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: DIREITOS SOBRE 01 (UMA) CASA, Nº 46 DO RESIDENCIAL CORUMBÁ, SITUADA A RUA JUVENAL LUIZ FERREIRA, LOTE 01, QUADRA 28, SETOR ORIENTVILLE, GOIÂNIA/GO, objeto da Matrícula nº 243.209 do CRI de Goiânia da 1ª Circunscrição, com a seguintes descrição a saber: Uma fração ideal de 226,5170 m² ou 2,0842% da área do lote de terras nº 01, da quadra 28, sito a Rua Juvenal Luiz Ferreira, no SETOR ORIENTVILLE, com 11.486,25 m², a qual corresponderá a CASA nº 46, do "Residencial Corumbá". **Registro Anterior:** R2-201.953 desta Serventia. **Ônus/Observações:** **R.01** – Para constar que, nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno e Financiamento para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida, protocolado sob nº 510.235, a proprietária Goldfarb 2 Empreendimento Imobiliário Ltda., CNPJ nº 11.128.050/0001-75, vendeu o imóvel objeto dessa matrícula a Leandro Neres de Oliveira, solteiro, CPF nº 876.771.641-53; **R. 02** – Para constar que, ainda pelo contrato noticiado no R1 acima, o agora proprietário, já



qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel dessa matrícula ao Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0752-80; Av. 03 – Para constar que, a requerimento da parte interessada, protocolado sob nº 525.618, tendo em vista a CND do INSS nº 005402013-21200887, a Certidão de conclusão de Obra nº 004/2013, numeração predial oficial nº 307 e a Certidão de Cadastramento nº 2.189.776-0, expedida pela Prefeitura local em 09/09/2013, para constar a construção da Casa nº 46, do “Residencial Corumbá”, com a seguinte divisão interna: garagem, sala, 03 (três) quartos, sendo 01 suíte, banheiro, cozinha, área de serviço e jardim, com área total de 226,5170 m², sendo 162,6800 m² de área total privativa, 57,6600 m² de área privativa coberta, 105,0200 m² de área privativa descoberta, 63,8370 m² de área total comum, 0,3633 m² de área comum coberta e 63,4737 m² de área comum descoberta.

DÉBITOS CONDOMINIAIS: A dívida do presente processo refere-se a débitos condominiais. **Débitos de IPTU:** não constam débitos, pesquisa realizada pelo exequente em julho/2024, conforme evento 249. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado:** a) Relata o avaliador que, no momento da vistoria, e constatou que no condomínio não há porteiro, no entanto, conversou com o síndico que o informou que, **atualmente, a casa está alugada**, mas que não havia ninguém no local no momento da diligência; b) Relata também que não soube precisar o estado geral da residência, mas foi informado que se trata de uma casa padrão (todas as casas são iguais, salvo no número de quartos) e que a casa avaliada possui: 1. Três quartos; 2. Sala; 3. Cozinha; 4. Banheiro; 5. Pequeno jardim interno; 6. Garagem externa. **FIEL DEPOSITÁRIO:** O Executado, já qualificado. **OBSERVAÇÃO 1) Consta nos autos, evento 221, manifestação da credor fiduciante – Banco do Brasil S/A – informando que o saldo devedor em 06/12/2023 perfaz o montante de R\$ 160.923,96 (cento e sessenta mil, novecentos e vinte e três reais e noventa e seis centavos).**

OBSERVAÇÃO 2) Trata-se de DIREITO AQUISITIVO DERIVADO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA SOBRE O IMÓVEL, em sendo assim, eventual arrematação não garante o registro direto do título perante o CRI, ficando por conta exclusiva do arrematante quaisquer regularizações de transferência entre outras que se façam necessárias.

OBSERVAÇÃO 3) Conforme informações no laudo de avaliação, o imóvel parece estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante.

OBSERVAÇÃO 4) Venda “ad corpus” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. AVALIAÇÃO R\$ 277.500,00 (duzentos e setenta e sete mil e quinhentos reais), maio/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 279.473,44 (duzentos e setenta e nove mil, quatrocentos e setenta e três reais e quarenta e quatro centavos), junho/2024, pelo índice de correção do INPC (IBGE).**

OBSERVAÇÃO 3) Conforme informações no laudo de avaliação, o imóvel parece estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante.

OBSERVAÇÃO 4) Venda “ad corpus” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. AVALIAÇÃO R\$ 277.500,00 (duzentos e setenta e sete mil e quinhentos reais), maio/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 279.473,44 (duzentos e setenta e nove mil, quatrocentos e setenta e três reais e quarenta e quatro centavos), junho/2024, pelo índice de correção do INPC (IBGE).**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 33.625,52 (trinta e três mil, seiscentos e vinte e cinco reais e cinquenta e dois centavos), julho/2024.

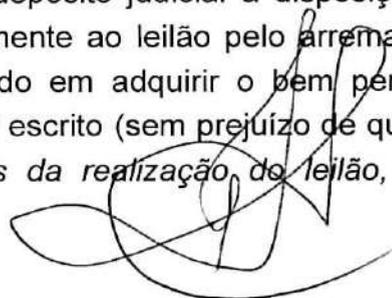


- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento, designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da Gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) O arrematante arcará com eventuais 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. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – Os lanços deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas no Código de Processo Civil e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados no site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial à disposição do Juízo encaminhada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; (II) - **PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que*



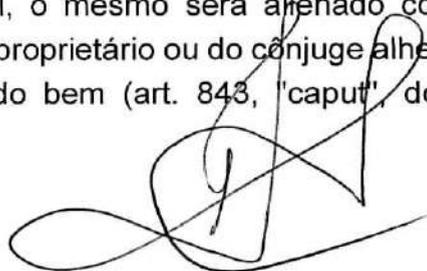
devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) O Bem será alienado em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; (b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); (d) O(A)

Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; **(vi)** alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(g)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lanços anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(j) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente;** **(k)** Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput" do CPC); **(l)** A



arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores no site www.lanceja.com.br, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente(s) **CONDOMINIO RESIDENCIAL CORUMBÁ**, o(a)(s) Executado(a)(s) **LEANDRO NERES DE OLIVEIRA**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, advogado(s) e demais interessados: **BANCO DO BRASIL S/A.**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Goiânia/GO, 24 de julho de 2024.

DOUTOR NICKERSON PIRES FERREIRA, MMº JUIZ DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DO FORO DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO



Nickerson Pires Ferreira
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE GOIÂNIA
17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL

Fórum Cível - Avenida Olinda, esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, Park Lozandes, Cep:
74.884-120, Goiânia-GO

Processo: 5020593-53.2018.8.09.0051

Promovente: Condomínio Residencial Corumbá

Promovido: Leandro Neres De Oliveira

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins que, conforme determinação de evento nº 251, procedi às 13:25:24, a intimação via e-mail, da leiloeira Sra. CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES para informá-la sobre a expedição de edital, acostado no evento 259, e para realizar a publicação, nos termos do art. 887, CPC/2015.

GOIÂNIA, 30 de julho de 2024

Matheus Henrique da Silva Santos

Técnico Judiciário

Valor: R\$ 4.714,61
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL
Usuário: DANIEL MOREIRA LOPES - Data: 05/08/2024 16:14:33