

Processo Nº: 5342480-88.2016.8.09.0051

1. Dados Processo

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

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -
> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Execução

Data recebimento.....: 29/12/2016 11:23:37

Valor da Causa.....: R\$ 15.444,14

2. Partes Processos:

Polo Ativo

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CALIANDRA RESIDENCE CLUB

Polo Passivo

EDUARDO GOMES DE OLIVEIRA

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

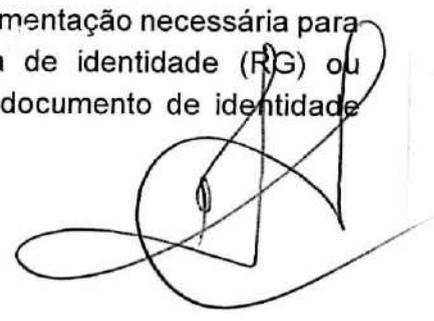
EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente **CONDOMINIO DO EDIFICIO CALIANDRA RESIDENCE CLUB**, CNPJ nº 14.451.303/0001-35, e Executado **EDUARDO GOMES DE OLIVEIRA**, CPF nº 002.467.331-52 e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), o Credor Fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A.**, CNPJ nº 00.000.000/3997-79, demais interessados 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 5342480-88.2016.8.09.0051- *Execução de Título Extrajudicial*, foi designada a venda dos Direitos Creditórios de Imóvel (apartamento), evento nº 266, *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 / 4426-5054 / 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 **02 de Junho de 2025**, à partir das **11h00**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 05/06/2025**, às **11h00**, oportunidade em que o bem será vendido pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o 2º **LEILÃO** no dia **05/06/2025**, à partir das **11h01min**, se estendendo até o dia **24 de junho de 2025**, com encerramento às **11h00min**, sendo admitidos lances a partir de **51% (cinquenta e um 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. 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 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 lanços 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.**

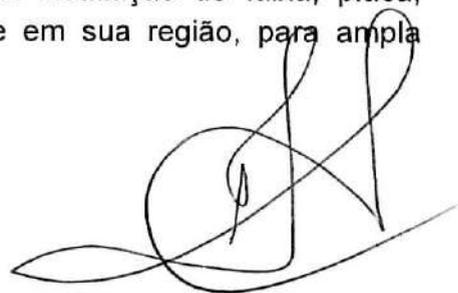
DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL - APARTAMENTO Nº 403, BLOCO BROMÉLIA DO "RESIDENCIAL CALIANDRA RESIDENCE CLUB" E UM BOX DE GARAGEM DESCOBERTO, SITO A AVENIDA PERIMETRAL OESTE, LOTE 01, QUADRA 04, NO RESIDENCIAL NUNES DE MORAIS - 1ª ETAPA, NESTA CAPITAL. DESCRITO NA CERTIDÃO DE MATRÍCULA ACOSTADA NO MOVIMENTO 66, ARQUIVO 2 DOS AUTOS ORIGINÁRIOS. Matrícula nº 212.316, registrada no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, conforme transcrição a saber a saber: Uma Fração Ideal de 44,5387 m² ou 0,2502% da área do lote de terras nº 01, da quadra 04, sito a Avenida Perimetral Oeste, no Residencial Nunes de Moraes – 1ª Etapa, com área de 17.801,25 m², a qual corresponderá ao apartamento nº 403, BLOCO BROMÉLIA e Box de Garagem Descoberto do "Residencial Caliandra Residence Club". Proprietária: C e B Empreendimentos Imobiliários Ltda – CNPJ 08.939.727/0001-40. Ônus/Observações: Av.03 - Para constar a **construção do Apartamento nº 403, Bloco Bromélia do "Residencial Caliandra Residence Club", com a seguinte divisão interna: Sala, 02 (dois) quartos, Banheiro social, cozinha/área de serviço e um box de garagem descoberto; com área total de 73,6099 m², sendo 65,44 m² de área total privativa (52,94m² do Apto, 12,50m² do Boxe) 8,1699m² de área comum e 61,1099m²**



de área total construída, no valor venal de R\$ 22.831,38; **Av. 05** - Para constar a designação cadastral perante a Prefeitura Municipal sob nº 353.093.0537.0359; **R.06** - Para constar **COMPRA E VENDA**, nos termos do Instrumento Particular de Compra, Venda e Financiamento do Imóvel, com Alienação Fiduciária em Garantia – Programa Minha Casa, Minha Vida, e de Outras Avenças, datado de 20/06/2014, a proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a EDUARDO GOMES DE OLIVEIRA, já qualificado; **R.07** Para constar **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** que pelo contrato noticiado no R.06 acima, o proprietário já qualificado alienou fiduciariamente o Imóvel ao **Banco do Brasil S/A**, CNPJ nº 00.000.000/3997-79, Agência Praça Tamandaré, nesta Capita.; **R.08** Para constar **PENHORA** Exequenda dos DIREITOS aquisitivos sobre o imóvel desta Matrícula, sendo o Fiel Depositário o executado. **Observações constantes na Certidão do Oficial de Justiça (Auto de Avaliação acostado no evento 212 – arquivo 2):** Pondera que procedeu a avaliação do apartamento sendo certo que o apartamento em posição poente, com 02 (dois) quartos, sala de estar/jantar com pequeno painéis e sacada “falsa”, banheiro social com azulejos alterados, pia em cubra de vidro e bancada de granito negro do lado de fora, cozinha americana com azulejos alterados e bancada de granito negro, inclusive na pia e cooktop, área de serviço, piso reformado em porcelanato, armários somente na cozinha e área de serviço necessitando de reparos, uma vaga de garagem coberta de nº 105, possui elevador, área de lazer com salão de festas, piscina adulto e infantil, quadra, playground, três churrasqueiras, e espaço de convivência, além de bicicletário, situado em via com acesso próximo à rodovia BR-060 e o Parque Taquaral. **Outras Observações:** a) **Através de pesquisa realizada em fevereiro de 2025 no site da Prefeitura de Goiânia, constam Débitos de IPTU;** b) No evento 236, o credor fiduciário (Banco do Brasil), requereu o direito de reserva do crédito preferencial ou direito de sequela, restando o pedido indeferido, por meio da decisão de evento 244. Venda “Ad Corpus”, no estado em que se encontra. **AVALIAÇÃO R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), agosto/2023, homologada no evento 251. AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 183.632,37 (cento e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e dois reais e trinta e sete centavos), março/2025, pelo índice de correção do INPC (IBGE).**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 53.223,46 (cinquenta e três mil, duzentos e vinte e três reais e quarenta e seis centavos), setembro/2023.

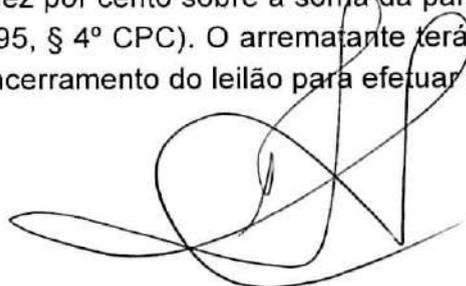
- **MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da Gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (II) 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 lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATÇÃO(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:** (i) Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada. 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 de cada etapa do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado para 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 Art. 895 I, II, § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25 % (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. No 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 (Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do

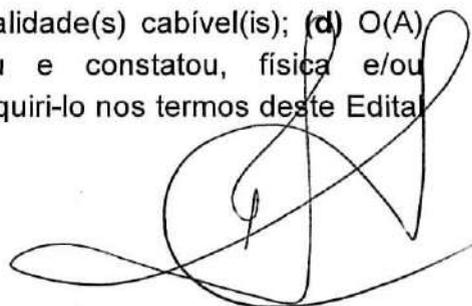


sinal/entrada proveniente a arrematação; (iii) *Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA ETAPA DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos "PAGAMENTO À VISTA".* **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exige 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, independentemente do valor, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

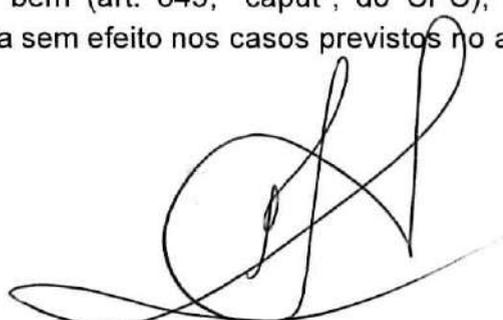
- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, de imediato após o encerramento do leilão, diretamente à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser 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 TRANSAÇÃO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO)**: Para o caso de quitação, remissão, transação será devido comissão de 1% sobre a avaliação, pelo executado e **ADJUDICAÇÃO**: Para o caso de adjudicação, será devida comissão de 1% sobre a avaliação, pelo exequente; (g) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances 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 NCPD.

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 **CONDOMINIO DO EDIFÍCIO CALIANDRA RESIDENCE CLUB**, o Executado **EDUARDO GOMES DE OLIVEIRA**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, o Credor Fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A**, advogado(s) e demais interessados INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Goiânia/GO, 11 de abril de 2025.

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



Nickerson Pires Ferreira
Juiz de Direito