



## **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.**

O(A) Doutor(a) **Tatianne Marcella Mendes Rosa Borges Mustafa**, M.M. Juiz (a) de Direito da **4ªUPJ das Varas Cíveis e Ambientais da Comarca de Goiânia / GO.**

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os), R1 LIVING GOIÂNIA SPE LTDA**, no regulamentado pela Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através do leiloeiro **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCEG** sob as matrículas nº **122** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br), devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Processo n.º: 5287638-27.2017.8.09.0051 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Exequente:** CONDOMINIO RESIDENCIAL SIDE HOME

**Executado:** R1 LIVING GOIÂNIA SPE LTDA

Terceiro Interessado: BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

**Débitos da presente ação no importe de R\$ 31.503,42 (trinta e um mil, quinhentos e três reais e quarenta e dois centavos) até 01/2026.**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS):** Apartamento nº 301, localizado no 3º andar, do RESIDENCIAL SIDE HOME SERVICE, contendo: sala/cozinha, balcão, suíte e banheiro, com 52,81m² da área total construída, sendo 36,00m² de área privativa e 16,81m² de área comum, correspondendo a uma fração ideal de 1,127827% ou 8,38m² da área do terreno, no lote de terras de número 18, da quadra A, situado à 1ª Avenida, no loteamento denominado VILA NOVA, nesta capital, com área de 743,44m².

**Informações do auto de avaliação:** Um apartamento nº 301, Condomínio Residencial Side Home, contendo as seguintes divisões: 01 sala/cozinha, separadas por um balcão, 01 quarto e um banheiro, estando como original, sem nenhuma benfeitoria realizada, em bom estado de conservação, o qual estava sendo ocupado pelo inquilino.

**Obs.1:** Conforme Av. 01, consta Hipoteca Condicionada a favor da credora BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA registrada na matrícula mãe de nº 17.305 do 3º CRI de Goiânia/GO, conforme Av.02, houve Cessão de Direitos Creditórios – Fiduciária a favor da credora BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA.

**Obs.2:** De acordo com evento nº 95, consta penhora no rosto dos autos do processo nº 5287955-25.2017.8.09.0051, atendendo o evento de nº 90.

**Obs.3:** Av.6, consta indisponibilidade no processo nº 0011367-02.2017.5.18.0001 em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO; Av.7, consta indisponibilidade no processo nº 0215850-09.2015.8.09.0051 em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO



**Obs.4:** Conforme pesquisa junto a Prefeitura Municipal de Goiânia, constam débitos de IPTU no montante de R\$ 2.478,89 dos exercícios de 2015 à 2025 e R\$ 161,86 referente ao exercício de 2026, atualizados até 18/03/2026.

**Matrícula nº 44.569 do 3º CRI de Goiânia/GO**

**Contribuinte nº 102.005.0255.0043**

**Local do Bem:** Avenida Primeira Avenida, nº 70, Qda 27, Lt 18, Apto 301, Setor Leste Vila Nova, Goiânia/GO CEP: 74643-070

**Valor da Avaliação: R\$ 135.000,00 (Cento e trinta e cinco mil reais)**

**Lance Mínimo de 2º Leilão: R\$ 108.000,00 (Cento e oito mil reais)**

**Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.**

**DO IMÓVEL:** O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br).

**DAS DATAS:** O Leilão será realizado na modalidade On-line, por MEIO ELETRÔNICO, através do portal Gestor [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br). O **1º Leilão** no dia **18/05/2026 com encerramento às 13:00 hrs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia no dia **18/05/2026 com encerramento às 15:00 hrs**.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL:** No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **80% (oitenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

**DO GESTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCEG sob o nº 122, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital**.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br), após o devido cadastro do interessado.

**DOS ÔNUS E DÉBITOS:** Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto os débitos fiscais e tributários, que seguirão as disposições do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional (CTN) e do artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil (CPC). Assim, os débitos fiscais e de natureza propter rem (tais como impostos, taxas e cotas condominiais) serão sub-rogados sobre o valor da arrematação, respeitada a ordem de preferência legal, cabendo ao M.M. Juízo deliberar sobre a destinação dos valores arrecadados.

Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, não sendo devido qualquer valor pelo arrematante ao credor hipotecário.



O arrematante responderá pelas despesas e custos relativos à desocupação, desmontagem e quaisquer outras providências necessárias à aquisição e posse do bem, conforme o art. 24 do Provimento CSM nº 1625/2009 do TJSP, além de diligenciar pela verificação de eventuais ônus incidentes antes da participação no leilão.

Eventuais débitos remanescentes decorrentes de taxas de manutenção condominial ficarão a cargo do arrematante, caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral. O arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da imissão na posse.

**DA ADJUDICAÇÃO:** Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:** Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaiando o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*.

**DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Havendo mais de um pretendente, será realizada licitação entre eles, resguardando-se o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, ao companheiro, ao descendente ou ao ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou o cônjuge não executado também detém preferência para arrematar o bem, em igualdade de condições (CPC, art. 843, § 1º). Caso o interessado pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deverá realizar cadastro na plataforma, solicitar habilitação no leilão correspondente e comunicar expressamente à leiloeira sua intenção. A manifestação de interesse deverá ser formalizada mediante o envio de e-mail para: [contato@maisleilao.com.br](mailto:contato@maisleilao.com.br) com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão, acompanhado da documentação que comprove a condição.

**DESOCUPAÇÃO:** A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

**DO INADIMPLEMENTO E FRAUDE:** O LANCE É IRRETRATÁVEL, não sendo permitida desistência. Quem tentar impedir, atrapalhar ou fraudar a arrematação judicial, ou afastar concorrentes por violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, bem como à responsabilização civil, incluindo a reparação de danos conforme os artigos 186 e 927 do Código Civil.

**DA REMIÇÃO/ACORDO:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.



**DO PAGAMENTO:** O arrematante deverá realizar, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento do leilão, o pagamento integral do valor do bem arrematado, mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Deverá, ainda, efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro, **correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, diretamente na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. A guia para quitação do valor da arrematação será emitida e enviada por e-mail pela equipe do Leiloeiro. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da arrematação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** Possibilidade de pagamento do bem arrematado em 02 (duas) parcelas. A primeira parcela no valor de 50% (cinquenta por cento) do valor de lance arrematador, com prazo de depósito em conta judicial de 24 (vinte e quatro) horas, a contar da arrematação, e a segunda parcela dos 50% (cinquenta por cento) remanescentes da arrematação, com o prazo de depósito em conta judicial em 30 (trinta) dias, a contar da data de realização do leilão, devendo ser observado que a carta de arrematação apenas será expedida após o último pagamento, bem como que o valor da comissão do leiloeiro deverá ser paga à vista. Fica consignado que o pagamento à vista terá preferência sobre o parcelado, quando os lances forem do mesmo valor. O arrematante ficará responsável por enviar o comprovante de pagamento/depósito em conta judicial ao leiloeiro nomeado, e este último será responsável pelo acompanhamento do pagamento e comprovação nos autos.

**DA PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br).** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Goiânia, 18 de março de 2026.

---

**DR(A). Tatianne Marcella Mendes Rosa Borges Mustafa**  
Juiz (a) de Direito