



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, 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\$ 32.634,19 (trinta e dois mil, seiscentos e trinta e quatro reais e dezenove centavos) até 04/2026.

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: Conforme resposta da Credora Hipotecária Banco Pan S/A (evento nº 136), consta o valor de R\$ 24.621.663,24, atualizados em 05/02/2025.

Obs.3: 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.4: 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\$ 2.802,61 dos exercícios de 2015 à 2026, atualizados até 04/05/2026.

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.

DAS DATAS: O Leilão será realizado na modalidade On-line, por MEIO ELETRÔNICO, através do portal Gestor www.maisleilao.com.br. O **1º Leilão** no dia **04/08/2026 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 **04/08/2026 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, após o devido cadastro do interessado.

DOS ÔNUS E DÉBITOS: Eventuais ônus incidentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto os débitos fiscais e tributários, que observarão o disposto no artigo 130, caput e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como no artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil. Assim, os débitos fiscais, tributários que recaiam sobre o bem serão subrogados sobre o valor da arrematação, respeitada a ordem de preferência legal, cabendo ao MM. Juízo deliberar sobre a destinação dos valores arrecadados.

Fica expressamente consignado que os débitos condominiais, possuem natureza *propter rem*, razão pela qual todas as taxas condominiais vencidas e vincendas, despesas de manutenção, encargos, custas e honorários vinculados à cobrança condominial que não seja integralmente quitado com o produto da arrematação ficará sob responsabilidade do arrematante, inclusive em



relação a débitos anteriores à arrematação, caso o valor arrecadado não seja suficiente para a quitação integral, sem prejuízo de posterior deliberação do MM. Juízo.

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

O arrematante responderá, ainda, pelas despesas e custos relativos à desocupação, desmontagem, regularização, transferência e quaisquer outras providências necessárias à aquisição, posse e plena utilização do bem, cabendo-lhe diligenciar previamente quanto à existência de eventuais ônus, restrições ou débitos incidentes sobre o imóvel antes de sua participação no certame.

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, recaindo 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 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 irretroatável, 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. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Goiânia, 04 de maio de 2026.

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