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 Goiás/GO. FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado(os)**, na 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 matriculas nº 122 por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.maisleilao.com.br, devidamente indicado nos autos, o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Processo n.º: 5237568-35.2019.8.09.0051 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente: TOTALCRED SERVIÇOS DE COBRANÇA EIRELI

Executado: CONSTRUTORA LEO LYNCE S/A

Terceiro Interessado: CAIXA ECOCÔMICA FEDERAL – CEF E JOSÉ EDUARDO YAGHI

Débitos da presente ação no importe de R$ 15.343,70 (quinze mil trezentos e quarenta e três reais e setenta centavos) até 10/2024

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): Apartamento tipo "C", nº 21, localizado no 2º Pavimento/ Tipo, Bloco "D", conjunto 02, do Edifício Residencial Negrão de Lima, contendo: 02 dormitórios, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social, varanda e vaga de estacionamento para veículo, com área total de 100,74m², sendo: 64,84m² de área privativa; 35,90m² de área comum e respectiva fração ideal de 29,71m² ou 0,3192% do lote de terras de número 1/20, da quadra 17, situado à Rua Dona Santinha, na Vila Negrão de Lima, nesta Capital, com a área de 9.305,78 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação: Um apartamento do tipo "C", com área total de 100,74 m², sendo 64,84 m² de área privativa, 35, apartamento do tipo "C", com área total de 100,74 m², sendo 64,84 m² de área privativa, 35,90 m² de área comum e respectiva fração ideal de 29,71 m², possuindo dois quartos, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social, varanda e vaga de estacionamento para veículo.

Obs.1: Conforme AV.1, consta hipoteca a favor da Caixa Econômica Federal -CEF.

Obs.2: Conforme R.02, consta penhora (FORMA DE TÍTULO) extraído dos autos nº 95.0000349-0, 95.0002475-6, 95.0008292-6, 95.0008742-1, 95.0008917-8, 95.0008972-6, 95.0008973-4, 95.0008974-2, 95.0008975-0, 95.0008976-9, 95.0008977-7, 95.0008978-5, 95.0008979-3, 95.0008912-2, 95.0008939-5, 95.0008947-6, 95.0008955-5, 95.0008963-5, 95.0008971-1 e 95.0008998-0, de Execução Fiscal/3100, expedido pela Justiça Federal – 10ª Vara – Seção Judiciária do Estado de Goiás.

Obs.3: De acordo com AV.3 e AV.4 consta indisponibilidade nos processos nºs 0068110-14.1996.8.09.0051 e 0001378-46.1993.4.01.3500 respectivamente.

Obs.4: Conforme pesquisa junto a Prefeitura de Goiânia sobre o imóvel recais débitos de IPTU no importe de R$ 17.015,15 ajuizados e em processo de cobrança dos anos 1994 até 2025 e R$421,58 referente ao IPTU de 2026, pesquisa realizada em 29/10/2026.

Matrícula sob nº 24.079 do 3º CRI de Goiânia/GO

Contribuinte nº 109.055.0344-0920

Local do Bem: Rua Dona Santinha, nº 135, Ed. Res. Negrão de Lima, Ap. nº 21, Bloco D, Conj 2, Setor Negrão de Lima, Goiânia/GO CEP 74650-060

Valor da Avaliação: R$ 200.000,00 (trezentos mil reais)

Lance mínimo de 2º Leilão: R$ 160.000,00 (cento e sessenta 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.**

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro contato@maisleilao.com.brou por telefone (11) 2626-5561, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos a Independente visitação deverá solicitar em juízo.

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 **01/02/2027 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 **01/02/2027 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**, 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 Goiás – 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 sub-rogados 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 eventual saldo remanescente de taxas condominiais, 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.

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, 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 efetuar os pagamentos a vista do preço do bem arrematado e da **comissão de 5% sobre o preço a título de comissão** a **MAIS LEILÃO**, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. 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 irretratável, 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, 29 de outubro de 2026.

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