

**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)**, 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 matrículas nº 122 por MEIO ELETRÔNICO, através do portal [www.maisleilao.com.br](http://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: 5288277-74.2019.8.09.0051** - Execução de Título Extrajudicial

**Exequente:** RESIDENCIAL ILHA DE ALEGRANZA

**Executado:** AMB INCORPORAÇÃO, CONSTRUÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA

**Interessados:** GERALDO HEBERT SANDOVAL, VANESSA LUNA ESCOBAR SANDOVAL e BANCO DO BRASIL

**Débitos da presente ação no importe de R\$ 30.231,99 (trinta mil e duzentos e trinta e um reais e noventa e nove centavos) até 10/2024**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS):** Sobrado de n. 58, do condomínio denominado "RESIDENCIAL ILHA DE ALEGRANZA", com as seguintes áreas: privativa construída 190,69m², privativa descoberta 53,88m², total 244,57m², comum construída 4,4533m², total construída 195,14m², comum total 120,7336m², total 365,3036m²,

**Informações do laudo de avaliação:** Piso: sala, corredor, cozinha ampla, corredor, churrasqueira com cobertura, luzes, piscina. Excelente estado de conservação e uso. 2º Andar: quatro quartos, sendo duas suítes, todos com armários, piso em porcelanato, bem conservados. Benfeitorias: churrasqueira com luzes e cobertura, piscina. Condomínio com área de lazer, piscina, salão de festas.

**Obs.1:** De acordo com a certidão expedida por Rodrigo Esperança Borba, oficial registrador do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia, Goiás, por meio do seu preposto autorizado: Certifica ainda que, constam sob os nºs R-7, Av-10, Av-12 e Av-29-73.940, de ordem, em data 21.11.2014, 4.1.2017, 29.8.2017 e 19.12.2018, os quais se referem PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA a favor do BANCO DO BRASIL S.A, CNPJ sob o n. 00.000.000/5035-09. Certifica ainda que, consta sob o n. Av-6-73.940, a averbação do REGIME DE AFETAÇÃO, nos termos do Artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, e sob nº. Av-52-73.940, em 8.8.2019, a seguinte averbação: "BLOQUEIO JUDICIAL PARA ORDENS CONSTRITIVAS, Em razão de determinação emanada do r. Juízo da 12ª Vara do Trabalho da Comarca de Goiânia - GO / TRT 18ª Região, subscrita pelo MM. Juiz do Trabalho Dr. Helvan Domingos Prego, procede-se a presente averbação para que se abstenha de efetuar qualquer constrição judicial sobre o imóvel objeto desta matrícula". Certifica mais que, constam em andamento nesta Serventia os seguintes protocolos: 258.092, em 02.10.2019; e 268.259, em

13.10.2020, referentes, respectivamente, ao Requerimento de Penhora e Ofício de Indisponibilidade de Bens, ambos aguardando esclarecimento judicial.

**Obs.2:** Conforme pesquisa junto a Prefeitura de Goiânia sobre o imóvel recais débitos de IPTU no importe de R\$ 4.999,94 e R\$ 1.797,99 referente ao IPTU de 2025, pesquisa realizada em 23/01/2025.

**Obs.3:** Há embargos de terceiros propostos por GERALDO HEBERT SANDOVAL e VANESSA LUNA ESCOBAR SANDOVAL sob o número 5774513-56.2022.8.09.0051.

**Matrícula nº 73.940 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/Go (Matrícula mãe) Inscrição Municipal nº 21607304340067**

**Local do Bem:** Av. Pio Correia, sobrado nº 58, quadra 92, lotes 22/29, Jardim Mariliza, Goiânia/GO – CEP: 74885-370.

**Valor da Avaliação: R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais)**

**Lance mínimo de 2º Leilão: R\$ 1.040.000,00 (um milhão e quarenta mil reais)**

**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 apreçoado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, [www.maisleilao.com.br](http://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.br](mailto:contato@maisleilao.com.br) ou 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](http://www.maisleilao.com.br). O **1º Leilão** no dia **20/03/2025 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 **20/03/2025 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](http://www.maisleilao.com.br), após o devido cadastro do interessado.

**DOS ÔNUS:** Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. De acordo com o Art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Também correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação nos leilões. Eventuais débitos remanescentes decorrentes das taxas de manutenção condominiais do imóvel ficarão a cargo do arrematante, caso o valor depositado da arrematação não seja suficiente para a devida quitação.

**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.

**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.

**FRAUDE:** Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

**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, 23 de janeiro de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor (a) /escrivão (ã), conferi e subscrevi.

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