



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE ANÁPOLIS

UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª

Av. Sen. José Lourenço Dias, nº 1311, Centro, Anápolis-GO, CEP: 75.020-010, Fone (62) 3902-8878 / (62) 3902-8879

e-mail: upjcivanapolis@tjgo.jus.br

EMITENTE: 5077540

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

PROTOCOLO Nº: 0107312-40.2013.8.09.0006

NATUREZA: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença -

VALOR DA CAUSA: R\$ 5.848,65

EXEQUENTE: SANEAMENTO DE GOIAS S/A- SANEAGO

EXECUTADO: FRANCISCO ALVES DE MELO

JUIZ(A): Alessandra Cristina de Oliveira Louza

PRAZO DO EDITAL: 5 (CINCO) DIAS

O (A) Doutor (a) Juiz (a) de Direito Alessandra Cristina de Oliveira Louza, da Anápolis - UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª, Comarca de Anápolis, Estado de Goiás.

FAZ SABER aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos acima caracterizados, que no dia: **26/01/2026 ocorrerá o 1º LEILÃO e 2º LEILÃO, o primeiro em encerramento as 14:00 horas e o segundo com encerramento as 16:00 horas**, nos termos do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15), que serão realizados **EXCLUSIVAMENTE NO FORMATO ELETRÔNICO** através da plataforma eletrônica **www.alvaroleiloes.com.br**, onde será levado a público pregão de vendas e arrematação, o bem penhorado e avaliado nos autos do processo supra mencionado, conforme descrito abaixo:

LEILOEIRO OFICIAL: ÁLVARO SÉRGIO FUZO, inscrito na JUCEG sob o nº 035, com endereço à Rua Salvador, Qd. 07, Lt.01/04, nº 105, Dream Life, St. Alto da Glória, Goiânia/GO, CEP nº 74815-750. Telefone: 0800-707-9272 (geral) 0800-730-4050 (judiciário). Site www.alvaroleiloes.com.br.

No primeiro pregão, não serão admitidos valores inferiores ao valor da avaliação do bem. No



segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, até a primeira etapa, proposta de aquisição em prestações por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil, e até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela **internet**, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Caso o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, **a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Ficam as demais disposições, conforme determinado na decisão abaixo transcrita.**

Bem(s) a ser(em) praceado(s): "01 (um) imóvel situado na Rua José Neto Paranhos, Qd 51, Lt 04, Bairro Jundiá, Anápolis-GO, matrícula nº 26.308, 2º Registro de Imóveis desta comarca, cujas características gerais do imóvel e confrontações são as seguinte: área de 472,00 metros quadrados, ou seja, medindo 14,00 metros de frente, 13,04 metros de largura no fundo, por 35,18 metros do lado direito, e 34,77 metros do lado esquerdo, 04 cômodos nos fundos e um banheiro, com piso, sem forro e telhas de amianto; na lateral direita do lote, ao meio, 02 cômodos, com piso de cimento queimado e telhados de amianto, sem forro; na frente e à direita do lote, um cômodo servindo de comércio, com piso e forro de gesso, com um banheiro"

Ônus: Constantes na Certidão de Registro de Imóveis inserida no evento 147 dos autos.

Avaliados por: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), (avaliação evento 99)

Lance Mínimo 1º leilão: Valor não inferior a 85% da última avaliação atualizada pelo contador judicial ou 80% do valor de avaliação atualizada.

Lance Mínimo 2º leilão: Não inferior a 60% da última avaliação atualizada ou XX% do valor de avaliação atualizada.



Valor atualizado da dívida:

DESPESAS DE ARREMATÇÃO: A comissão do leiloeiro: a) em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados; b) para adjudicação, 1% sobre a avaliação, pelo exequente; c) em caso de remição ou transação, 1% sobre a avaliação, pelo executado.

Nos termos do art. 895, do CPC, defiro a possibilidade de pagamento do bem arrematado em até trinta (30) prestações mensais e sucessivas, para bens imóveis, e em até seis (6) prestações mensais e sucessivas para bens móveis, mediante hipoteca sobre o próprio bem, no caso de imóvel, e caução idônea, no caso de móvel, devendo a primeira parcela ser depositada no prazo máximo e improrrogável de três (3) dias a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias, observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente, mas a carta de arrematação ou mandado para entrega será expedida apenas após o último pagamento. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; e, até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento (25%) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloadado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega (Artigos 903, § 5º, 908 § 1º, ambos do CPC/2015). Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação (Art. 130, "caput" e parágrafo único, do C.T.N). Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

DECISÃO: "Inicialmente, no que se refere a mencionada impossibilidade de penhora do imóvel de propriedade da parte excipiente, por se tratar de bem de família, destaca-se que o ônus de comprovar que aludido bem, se encontra revestido pelo manto da impenhorabilidade, é daquele que o alega. O pedido de reconhecimento de bem de família está condicionado à comprovação do preenchimento dos requisitos exigidos pelo artigo 1º da Lei federal n.º 8.009/1990, a saber: 1) o bem deve ser o único de propriedade da parte que busca o reconhecimento da impenhorabilidade, e 2) o bem deve ser utilizado pelo casal ou entidade familiar para a moradia permanente. Não obstante as alegações feitas pelo excipiente em suas razões, verifico que não foi jungido qualquer documento hábil à comprovação da condição de bem de família do imóvel penhorado, inexistindo prova de que reside atualmente no local, ônus que lhe competia (Precedentes do TJGO: Agravo de Instrumento 5836662-54.2023.8.09.0051, Rel. Des (a). ÁTILA NAVES AMARAL, 1ª Câmara Cível, julgado em 04/03/2024). Forte em tais argumentos, **rejeito** a alegação de impenhorabilidade do bem, ora penhorado. Por conseguinte, tendo em vista a concordância da parte exequente com o valor da avaliação do imóvel (ev. 102), nos termos do art. 881, *caput*, do CPC, **defiro** o pedido de alienação em leilão judicial. Ressalto que o leilão deverá ser efetivado em prazo máximo de 30 (trinta) dias, a iniciar-se não mais que 30 (trinta) dias após intimação do leiloeiro judicial, por valor não inferior a 85% da última avaliação atualizada pelo contador judicial ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. O pagamento poderá ser feito de uma única vez, em até 24h após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro ou mediante prestações, neste caso por proposta escrita, conforme art. 895 do CPC, sendo necessário o pagamento, à vista, de 25% (vinte e cinco por cento) do lance e o restante em até 30 (trinta) parcelas distintas e sucessivas, corrigidas pelo IGPM e/ou INPC, com hipoteca do próprio bem, se imóvel e, caução idônea, se móvel. No caso de atraso de qualquer parcela, multa de 10% (dez) por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas. Para a realização do leilão, **nomeio leiloeiro oficial** o(a) Sr(a) **ALVARO SÉRGIO FUZO** (www.leiloesjudiciais.com.br - 0800-707-9272), que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a



ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para participarem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada SEGUNDA tentativa de leilão, de forma ELETRÔNICA, uma única vez, caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto, a ser iniciado pelo Leiloeiro nomeado imediatamente após o encerramento do primeiro, devendo ser observados todos os requisitos das determinações dessa decisão. No segundo leilão, serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como os provimentos internos do E. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim, onde serão realizados os lances e do CNJ, bem ainda, no sistema da Corregedoria deste Eg. Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 886 do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: – Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. – O arrematante arcará com os 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. – Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil, que trata do parcelamento (25% à vista e o restante em 30 meses, garantido por hipoteca, caso imóvel ou caução idônea, se bem móvel). *A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal e leiloeiro, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.* No mesmo prazo (5 dias antes do início do leilão), deverão ser cientificados o executado, conforme disposição do art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte exequente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Anápolis, (data da assinatura eletrônica). **ALESSANDRA CRISTINA OLIVEIRA LOUZA RASSI Juíza de Direito"**

E, para que de futuro ninguém possa alegar ignorância expediu-se o presente, que será publicado, tendo sido afixado uma via deste no Placar do Fórum local, nos termos da lei.

Anápolis, (data da assinatura eletrônica).

Alessandra Cristina de Oliveira Louza
Juiz(a) de Direito
(assinado eletronicamente)

