

	Estado de Goiás Poder Judiciário Comarca de Goiânia 1ª UPJ dos Juizados Especiais Cíveis Gabinete 1º Juizado Especial Cível Avenida Olinda, Quadra G, Lote 04, Fórum Cível, Park Lozandes, Goiânia/GO, CEP 74884-120	
---	---	---

1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - COMARCA DE GOIÂNIA – TJGO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) da nua-propriedade do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **TARSO RODRIGUES OLIVEIRA COSTA (CPF/MF Nº 013.024.231-42)** e **JOSÉ ROBERTO OLIVEIRA COSTA (CPF/MF Nº 495.768.601-72)** e seu cônjuge, **LILHAM CAROLINNE RODRIGUES OLIVEIRA COSTA (CPF/MF Nº 819.223.961-68)**, ora coproprietária; dos coproprietários: **ANDREA CRISTINE OLIVEIRA COSTA GUIRRA (CPF/MF Nº 570.612.111-72)** e seu cônjuge, **FREDERICO JORGE SAAD GUIRRA (CPF/MF Nº 429.914.041-91)**, **ROBSON OLIVEIRA COSTA (CPF/MF Nº 513.547.721-72)**, e seu cônjuge, se casado for; do credor: **JONIVON RIBEIRO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 902.792.981-53)**; bem como dos usufrutuários: **WALMYR COSTA (CPF/MF Nº 074.304.001-59)** e **RAIMUNDA DE OLIVEIRA COSTA (CPF/MF Nº 202.439.521-04)**.

FABIOLA FERNANDA FEITOSA DE MEDEIROS PITANGUI, Juíza de Direito titular do 1º Juizado Especial Cível - 1ª UPJ dos Juizados Especiais Cíveis da Comarca de Goiânia: 1º, 2º, 3º, 4º e 5º, Estado de Goiás, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam?-?se os autos da Ação de Cobrança c/c Indenização por Danos Morais em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **DIOGO DAVID DE FREITAS (CPF/MF Nº 014.145.451-26)** em face de **TARSO RODRIGUES OLIVEIRA COSTA (CPF/MF Nº 013.024.231-42)** e **JOSÉ ROBERTO OLIVEIRA COSTA (CPF/MF Nº 495.768.601-72)**, nos autos do **Processo nº 5197037-38.2018.8.09.0051**, e foi designada a venda da nua-propriedade do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 879 a 903 do CPC, que disciplinam a Alienação em Leilão Judicial e de acordo com as regras expostas a seguir:

IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Araguaia, nº 423 - Jardim Bela Vista – Barra do Garças/MT – CEP: 78600-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um

01 – BEM: imóvel residencial com 288m² de área construída, anteriormente descrito como: Um lote de terras, situado na zona urbana da cidade Barra do Garças/MT, locado sob nº 15 da quadra nº 19, com 283m² de área de terreno (total), com os seguintes limites: frente com a Rua "F", lado direito com a Rua "I", lado esquerdo com o lote nº 1 e fundos com o lote nº 16.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	206.049.0192.001-8	1º Cartório de Registro de Imóveis de Barra do Garças/MT
	206.049.0192.002-1	
Matrícula Imobiliária nº	23.036	

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 12	29/11/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 5197037-38.2018.8.09.0051	Diogo David de Freitas
R. 14	06/03/2024	Penhora	Proc. nº 1001133-75.2017.8.11.0004	JONIVON RIBEIRO DOS SANTOS 902.792.981-53

OBS. 01: O imóvel é um sobrado composto por 03 (três) dormitórios, sendo 02 (duas) suítes, escritório, cozinha com despensa, lavanderia, copa, sala de estar, sala de televisão e um banheiro social; O piso superior é composto por 02 (dois quartos), sendo 01 (uma) suíte, cozinha, copa, varanda, sacada ampla e banheiro social. A garagem possui área para estacionamento de 05 (cinco) veículos, sendo 03 (três) vagas cobertas e 02 (duas) vagas descobertas. (Laudo de Avaliação ao Mov. 145).

OBS. 02: Foi deferida a penhora de 33,92% da nua-propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Mov. 79 e Decisão de Mov. 125), de modo que será realizado o Leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS. 03: O executado José Roberto Oliveira Costa impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, sob o argumento de existência de usufruto vitalício em favor de terceiros alheios à lide, bem como excesso de execução. A impugnação foi rejeitada liminarmente em razão da intempestividade (Decisão de Mov. 125). Da decisão não houve recurso.

OBS. 04: O executado José Roberto Oliveira Costa impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Oficial de Justiça avaliou infimamente o imóvel (Mov. 157). A impugnação foi rejeitada (Mov. 162). Da decisão não houve recurso até a presente data.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 800.000,00 (Mai/2024 – Avaliação ao Mov. 145 – Homologação ao Mov. 162).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 810.525,03 (Out/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/GO.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a confecção deste Edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 42.970,07 (Out/2024 – Mov. 168).

A 1ª Praça terá início no dia **17 de dezembro de 2024, às 09 horas, e se encerrará no dia 17 de dezembro de 2024, às 10 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á iniciando-se em 17 de dezembro de 2024, às 12 horas, e se encerrará em 17 de dezembro de 2024, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP,) de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/GO, devendo o arrematante comprovar mensalmente o pagamento das respectivas parcelas. Em caso de atraso no pagamento das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de Goiás sob nº 101, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://siscondj.tjgo.jus.br/portalsiscondj/pages/guia/publica/>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido: pelo exequente ou executado, o percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação nos casos de adjudicação do bem, acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do Leilão (Mov. 162), e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – VÍCIO INFUNDADO: Constitui ato atentatório a dignidade da justiça à suscitação infundada de vício com objetivo de ensejar a desistência do arrematante, o suscitante será condenado em multa em quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem, nos termos do artigo 903, § 6º do Código de Processo Civil.

14 – PLURALIDADE DE CREDITORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

15 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

16 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

17 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

18 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o Leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular, estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.

19 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida 136, nº 761, Qd. F-44 Lt. 2-E, 11º andar todo – Edifício Nasa Business Style – Setor Sul - CEP 74093-250 - Goiânia – GO, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

20 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Goiânia, 04 de novembro de 2024.

FABIOLA FERNANDA FEITOSA DE MEDEIROS PITANGUI

JUÍZA DE DIREITO