



CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE TÍTULOS JUDICIAIS CÍVEIS – COMARCA DE GOIÂNIA – TJ/GO

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR (Praça Única) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **INPAR PROJETO 45 SPE LTDA (CNPJ/MF Nº 08.739.696/0001-84)**; dos terceiros interessados: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVER FAMA (CNPJ/MF Nº 14.803.500/0001-76)**, **COOPERATIVA HABITACIONAL DOS SERVIDORES MILITARES E CIVIS - COHASMIC (CNPJ/MF Nº 05.101.517/0001-90)**, **BANCO DO BRASIL S.A. (CNPJ/MF Nº 00.000.000/5169-10)** e **MARCELO NEISINGER FLORES (CPF/MF Nº 621.854.200-97)**; bem como dos credores **AGGDA ROSA BAZILIO PEIXOTO (CPF/MF Nº 033.091.621-17)** e **JOÃO CARLOS SILVA FERREIRA (CPF/MF Nº 026.525.541-40)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Aldo Guilherme Saad Sabino De Freitas, da Central de Cumprimento de Títulos Judiciais Cíveis – Comarca de Goiânia, Tribunal de Justiça do 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 Rescisão Contratual c/c Restituição de Importâncias Pagas e Indenização por Danos Morais e Materiais, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **SIMONE ALVES DE DEUS (CPF/MF Nº 426.735.151-72)** em face de **INPAR PROJETO 45 SPE LTDA (CNPJ/MF Nº 08.739.696/0001-84)**, nos autos do **Processo nº 0055681-87.2011.8.09.0051**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos abaixo, nos termos dos artigos 879 a 903 do CPC, que disciplinam a Alienação Judicial e de acordo com as regras expostas a seguir:

- 01 - BENS:** **LOTE 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Marechal Rondon, nº 1, Condomínio Residencial Viver Fama, Apto. 102, Bloco B, Vila São Luiz, Goiânia/GO – CEP: 74563-355 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº. 102, localizado no térreo, do Bloco B, do Condomínio denominado Residencial Viver Fama, situado na Avenida Marechal Rondon, no Setor São Luiz e Fama, na cidade de Goiânia/GO, contendo a seguinte divisão interna: hall, sala de estar com sacada, 03 quartos, sendo um tipo suíte, banheiro social, circulação e cozinha/área de serviço, com direito a um box de garagem descoberto, possuindo as seguintes áreas de construção: área total de 132,3946m², sendo 82,80m² de área privativa e 49,5946m² de área de uso comum, com área privativa distribuída em: 70,30m² para o apartamento e 12,50m² para o box de garagem descoberto, cabendo-lhe uma fração ideal de 61,0826m² ou 0,1789% da área do terreno, constituído pela área de nº. 02, com 34.144,25m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	82.005	Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 06	17/11/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0055681-87.2011.8.09.0051	Simone Alves de Deus

OBS.: A Executada requereu a substituição da penhora do imóvel, em razão de suposta venda anterior a terceiro de boa-fé (Cooperativa Habitacional dos Servidores





Militares e Civis - COHASMIC), ao Mov. 107. No entanto, a Decisão de Mov. 111 indeferiu o pedido por ausência de apresentação do registro de propriedade em nome do suposto novo proprietário. Da Decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 222.737,11 (Fev/2025 – Avaliação ao Mov. 190 – Homologação ao Mov. 202).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 239.665,55 (Jul/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/GO.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 02 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Marechal Rondon, nº 1, Condomínio Residencial Viver Fama, Apto. 303, Bloco B, Vila São Luiz, Goiânia/GO – CEP: 74563-355 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº. 303, localizado no 3º pavimento, do Bloco B, do Condomínio denominado Residencial Viver Fama, situado na Avenida Marechal Rondon, no Setor São Luiz e Fama, na cidade de Goiânia/GO, contendo a seguinte divisão interna: hall, sala de estar com sacada, 3 quartos, sendo um tipo suíte, banheiro social, circulação e cozinha/área de serviço, com direito a um box de garagem descoberto, possuindo as seguintes áreas de construção: área total de 132,3946m², sendo 82,80m² de área privativa e 49,5946m² de área de uso comum, com a área privativa distribuída em: 70,30m² para o apartamento e 12,50m² para o box de garagem descoberto, cabendo-lhe uma fração ideal de 61,0826m² ou 0,1789% da área do terreno, constituído pela área nº. 02, com 34.144,25m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	82.018	Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 03	17/11/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0055681- 87.2011.8.09.0051	Simone Alves de Deus

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 234.908,18 (Fev/2025 – Avaliação ao Mov. 190 – Homologação ao Mov. 202).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 252.761,65 (Jul/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/GO.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).





OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Os imóveis ficam situados no Residencial Viver Fama, na Avenida Marechal Rondon, setor São Luiz e Fama Goiânia/GO. Região central com casas, residências e lojas comerciais, serviços em geral. A topografia da região é plana e a infraestrutura local é constituída por rede de energia elétrica, iluminação pública, telefone, saneamento básico completo e pavimentação. O Residencial Viver Fama possui os seguintes equipamentos de lazer (Laudo de Avaliação ao Mov. 190).

OBS. 02: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Credores
Mov. 258	Mov. 271	R\$ 13.989,36 (Fev/2026)	Proc. nº: 5072037-28.2018.8.09.0051	Aggda Rosa Bazilio Peixoto e João Carlos Silva Ferreira

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 457.645,29 (Fev/2025 – Avaliação ao mov. 190).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 492.427,20 (Jul/2026 – Avaliação ao mov. 190). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/GO.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 439.701,99 (Mar/2025)

02 – DATAS: A Praça Única terá início no dia **18 de setembro de 2026, às 14 horas, e se encerrará no dia 20 de outubro de 2026 às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** ao valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único 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 35% do valor da proposta e o restante em até 6 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 e as parcelas serão acrescidas de juros de 1% ao mês, 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: A Alienação Particular será realizada 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 exibir 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 nova Alienação Particular, 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.tigo.jus.br/portalsiscondj/pages/guia/publica/>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Alienação Particular ou no prazo de 15 (quinze) dias, mediante caução. Em até 3 horas após o encerramento da Alienação Particular, 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 devida a comissão do Leiloeiro, no valor de 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação do bem, pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento da Alienação Particular, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da Alienação Particular, 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 ALIENAÇÃO PARTICULAR: 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 Alienação Particular (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 CREDORES: 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: A Alienação Particular 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 da Alienação Particular 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 Alienação Particular, 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 – 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) 93207-1308. A participação nesta Alienação Particular Eletrônica deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Goiânia, 12 de julho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. ALDO GUILHERME SAAD SABINO DE FREITAS
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

