



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Goiânia
Estado de Goiás
5ª UPJ das Varas Cíveis

Fórum Cível - Av. Olinda c/ Rua PL-3, Qd. G, Lt. 4, Park Lozandes, Goiânia-GO, CEP 74.884-120
Email: 5upj.civelgyn@tjgo.jus.br - WhatsApp: (62) 3018-6000 - Telefone: (62) 3018-6456

EDITAL DE PRAÇA
(1º E 2º LEILÃO ELETRÔNICO)

Processo Digital: 0004812-19.1994.8.09.0051

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

Requerente: SANTA LUZIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. – EM LIQUIDAÇÃO

Requerido: ALFER COMERCIAL LTDA

Valor da Causa: 127.591,90

A Doutora **LÍLIA MARIA DE SOUZA**, Juiz de Direito da 22ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, nomeando o Leiloeiro Oficial Leonardo Coelho Avelar, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público.

I) 1º LEILÃO: Dia **22/10/2026**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **29/10/2026**, com encerramento às **15h00min.**

II) BEM:

DESCRIÇÃO CONFORME A MATRÍCULA (matrícula nº 120 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO): LOTE DE TERRENO Nº 38 DA QUADRA 21, DO "BAIRRO JUNDIAÍ", nesta cidade, medindo 15,00 metros de frente, 16,55 metros de largura no fundo, 35,00 metros de um lado e 29,30 metros do outro lado, perfazendo a área total de 497,25 m², confrontando na frente com a Avenida São Francisco, no fundo com o lote 03 e com uma área vaga do Banco, de um lado com o lote 37 e de outro lado com o lote 39. Consta averbada sobre o imóvel uma construção residencial em tijolos, coberta com telhas Plan, contendo no TÉRREO: um alpendre, sala nobre, sala para TV, copa, banheiro, cozinha e hall; e no PAVIMENTO SUPERIOR: três dormitórios, sala para TV, varanda, três banheiros, dependência de empregada com um quarto e banheiro, cozinha e área de serviços, perfazendo área construída de 425,00 m².

DESCRIÇÃO CONFORME A AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (EVENTO 455): Imóvel caracterizado atualmente como PONTO COMERCIAL, localizado na Avenida São Francisco de Assis, nº 685, Bairro Jundiá, Anápolis/GO, CEP 75110-815, objeto da matrícula nº 120 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO, possuindo área total de 497,25 m² e área construída de 425,00 m². A avaliação foi realizada mediante o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com análise de imóveis paradigmas semelhantes e aplicação de critérios de homogeneização, considerando fatores como localização, padrão construtivo e conservação. Foram selecionadas 03 amostras similares, situadas em um raio aproximado de 600 metros, obtendo-se o valor médio de R\$ 3.403,21 por m². Aplicado referido valor à área de 497,25 m², chegou-se ao valor de avaliação de R\$ 1.692.246,37 (um milhão, seiscentos e noventa e dois mil, duzentos e quarenta e seis reais e trinta e sete centavos).

AVALIAÇÃO: R\$ 1.692.246,37 (Um milhão, seiscentos e noventa e dois mil, duzentos e quarenta e seis reais e trinta e sete centavos).

LANCE MÍNIMO: R\$ 846.123,18 (Oitocentos e quarenta e seis mil, cento e vinte e três reais e dezoito centavos).

LOCALIZAÇÃO: Ponto comercial situado na Avenida São Francisco de Assis, nº 685, Bairro Jundiá, Anápolis/GO, CEP: 75110-815.

ÔNUS:

R-5-120 – HIPOTECA: Por Contrato Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, com força de escritura pública na forma do art. 61 da Lei 4.380, datado de 16-07-80, Adão Vargas Rodrigues e s/mr. Tereza da Silva Vargas Rodrigues, já qualificados, deram em primeira, única e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira com sede em Brasília-DF, neste ato representada pelo gerente de sua agência nesta cidade, Antônio Marmo Duarte, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. Valor do Crédito: Cr\$2.117.115,00, equivalente à 3:500,00000 UPC. Juros: 10,0% ao ano. Prazo: 180 prestações mensais, vencendo-se a primeira delas trinta dias a contar da data da assinatura do contrato, no valor de Cr\$31.529,19, com reajuste 60 dias após o aumento do salário mínimo. As demais cláusulas sob que foi celebrado o contrato constam do mesmo; ficando uma via arquivada neste cartório. Registro feito em 18 de julho de 1980.

R-6-120 – PENHORA: Em cumprimento ao Mandado expedido em 03.11.93, pela 5ª Escrivania Cível local, assinado pelo Dr. Carlos Roberto Távoro, Juiz de Direito desta Comarca, extraído dos autos de nº 198/93, da ação de execução proposta pelo UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS, contra a Alfer Comercial de Veículos Ltda., e outros, procedo nesta data a PENHORA do imóvel desta matrícula. Registro feito em 05 de novembro de 1.993.

AV-10-120 – ARRECADAÇÃO DE BENS: Em cumprimento ao Mandado de Arrecadação de Bens, datado de 17-04-1.996, assinado pelo Dr. José Ricardo M. Machado, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, processo alimentar nº 2.036, em que é parte autora o BANCO DO PROGRESSO S/A, foi determinada a averbação da arrecadação dos bens pertencentes a massa falida da firma Alfer Comercial de Veículos Ltda. Averbação feita em 30 de abril de 1.996.

AV-11-120 – PENHORA: Nos termos da Certidão de 27-11-2007, expedida nos autos nº RO35P129, protocolo 930591550, da 6ª Vara Cível de Goiânia-GO, de execução proposta por Banco Comercial Bancesa S/A, contra Adão Vargas Rodrigues, foi levado a efeito a penhora sobre o imóvel objeto da matrícula retro; valor da causa Cr\$20.000.000 (vinte milhões de cruzeiros). Averbação feita em 03 de dezembro de 2007.

R-12-120 – PENHORA: Nos termos do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação de 09-12-2009, expedido nos autos nº 2008.35.02.001765-5, execução fiscal, em que a exequente BANCO CENTRAL DO BRASIL move contra o executado Consórcio Aliança Nacional S/C Ltda e outros (Adão Vargas Rodrigues), junto a Justiça Federal, Subseção Judiciária de Anápolis, procedo neste ato a penhora sobre o imóvel objeto da matrícula retro. Registro feito em 15 de dezembro de 2009.

R-13-120 – PENHORA: Conforme Termo de Penhora e Depósito de 10-01-2013, expedido nos autos nº 90, protocolo 4812-19.1994.8.09.0051 (940048122), da 3ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-Go, de execução proposta por Banco Banorte S/A, contra o executado Alfer Comercial Ltda e outros, procedo neste ato a penhora sobre o imóvel objeto da matrícula retro. Valor da causa: R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais). Registro feito em 23 de julho de 2013.

R-15-120 – PENHORA: Protocolo nº 204.674, de 15/12/2015. Em conformidade com o requerimento endereçado a esta Serventia, firmado nesta cidade em 15/10/2015, com fulcro no §4º do Artigo 659 do Código de Processo Civil, acompanhado da Certidão de Inteiro Teor, expedida pela 5ª Vara Cível e Arbitragem da Comarca de Goiânia-GO, em

08/10/2015, extraída do Processo/Protocolo: 66788-61.1993.8.09.0051 (930667882); Autos: 581 da Ação de Execução, onde consta como exequente: Banco da Amazônia S/A, e como executados: Alfer Comercial de Veículos Ltda., e Adão Vargas Rodrigues; bem como do Termo de Penhora e Depósito, expedido em 24/08/2012, por determinação do MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, Dr. Paulo Cesar Alves das Neves, conforme despacho proferido em 31/07/2014, pelo Dr. Eduardo Peres Oliveira Juiz Substituto; procede-se ao registro da PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Causa: R\$500.000,00. Emolumentos: R\$1.387,73. Dou fé. Anápolis-GO, 30 de dezembro de 2015. O Oficial Registrador.

AV-16-120 – INDISPONIBILIDADE: Protocolo nº 234.055, datado de 20/03/2018. Procede-se à presente averbação, com base nos arts. 2º e 14, §3º, do Provimento n.º 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, conforme Ofício n.º 10000874520174013502, Processo n.º 201803191500470530-IA-060, oriundo da 2ª Vara Federal da Comarca de Anápolis-GO, Tribunal Regional Federal da 1ª Região, para informar que foi determinada a INDISPONIBILIDADE sobre o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de ADÃO VARGAS RODRIGUES, portador do CPF nº 010.965.081-68, conforme comunicação feita por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, através do Registro nº 382787. (<https://www.indisponibilidade.org.br>). Emolumentos: R\$0,00. Dou fé. Anápolis-GO, 21 de março de 2018. O Oficial Registrador.

AV-17-120 – INDISPONIBILIDADE: Protocolo nº 249.591, datado de 30/04/2019. Procede-se à presente averbação, com base nos arts. 2º e 14, §3º, do Provimento n.º 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, conforme Ofício n.º 00480055519928090051, Processo n.º 201904.1510.00772227-IA-500, oriundo da 5ª Vara Cível de Goiânia-GO - Superior Tribunal de Justiça, para informar que foi determinada a INDISPONIBILIDADE sobre o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de Adão Vargas Rodrigues, CPF nº 010.965.081-68, conforme comunicação feita por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, através do Registro nº 696066. (<https://www.indisponibilidade.org.br>). Emolumentos: R\$0,00. Taxa Judiciária: R\$0,00. Dou fé. Anápolis-GO, 03 de maio de 2019. O Oficial Registrador.

R-22-120 – PENHORA: Protocolo nº 382.427, datado de 07/05/2026. Em conformidade com o Ofício nº 193/2026, datado de 27/04/2026, expedido pela Vara da Fazenda Pública Estadual desta Comarca, extraído do Processo nº 0075451-85.2003.8.09.0006 - Ação de execução Fiscal, no qual figura como promovente: Estado de Goiás, CNPJ nº 01.409.655/0001-80; e como promovidos: Alfer Comercial de Veículos Ltda., CNPJ nº 01.030.766/0001-81 e outro, procede-se ao registro da PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, pertencente ao executado Adão Vargas Rodrigues, CPF nº 010.965.081-68, por determinação do MM. Juiz de Direito da referida Vara, Dr. Gabriel Consiglieri Lessa, conforme decisão proferida aos 24/11/2025. Valor da Execução: R\$1.993.605,15 (um milhão, novecentos e noventa e três mil, seiscentos e cinco reais e quinze centavos). Emolumentos: Isentos. Taxa Judiciária: Isento. Selo de fiscalização: 00902605064002829700057. (Isento). Dou fé. Anápolis-GO, 08 de maio de 2026. O Oficial Registrador. Assinado digitalmente por Renatta Jaime de Pina, inscrito no CPF nº 586.440.321-00 - Oficial Substituta em 08/05/2026 14:18:44.

PROCESSO E RECURSOS VINCULADOS: 5611272-08.2019.8.09.0051 (Arquivado).

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 35.187.357,54 (trinta e cinco milhões cento e oitenta e sete mil trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), valores atualizados até 08/03/2022.

III) CONDIÇÕES GERAIS:

O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial LEONARDO COELHO AVELAR, inscrito na JUCEG sob o nº 067, JUCIS-DF sob o nº 155, JUCETINS sob o nº 33, com endereço na Avenida 136, 761, Nasa Business Style, Setor Sul, Goiânia, Goiás, CEP: 74.093-250, fone: 62 3100-9531, realizado de forma exclusivamente **ELETRÔNICA** por meio do portal **ARREMATÁ BEM**, website www.arrematabem.com.br, que após a publicação do referido Edital de Leilão na plataforma do leiloeiro, o mesmo ficará aberto para lances.

Caso negativo o 1º Leilão, fica desde já designado o 2º Leilão, para as datas designadas acima, independentemente de nova publicação.

Podendo ser arrematado os bens em questão, no 1º Leilão por valor igual ou superior a avaliação, e no 2º Leilão, a quem ofertar maior lance, desde que igual ou superior a 50% sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 891 CPC.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação com antecedência de 24h da data prevista para o encerramento do leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail pagamento@arrematabem.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc); f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando possível, mediante prévio agendamento. g) 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. (Artigo 18 resolução 236 CNJ).

Fica autorizado o Leiloeiro, bem como qualquer funcionário do Leiloeiro, devidamente identificado, a efetuar visitas aos locais de bens imóveis que serão submetidos a venda, podendo fotografar os bens, podendo utilizar reforço policial se necessário.

IV) DA PREFERÊNCIA: É Reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º, do CPC).

V) DÉBITOS E ÔNUS: 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. Todas as taxas condominiais vencidas e vincendas, ainda que anteriores à arrematação, por sua natureza de obrigação propter rem, serão de responsabilidade do arrematante, salvo aquelas que forem abatidas pelo produto da arrematação, podendo-se admitir a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante.

VI) PROPOSTA: 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).

VII) PAGAMENTO: Considerando o valor da avaliação e a possibilidade de aumentar a participação de pessoas interessadas, autorizo a venda do bem penhorado em prestações, conforme autoriza os arts. 892 e 895 do CPC. O interessado em adquirir o bem mediante parcelamento, deverá apresentar, por escrito sua proposta, com pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso de qualquer parcela, multa de 10% (dez) por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas.

VIII) ADVERTÊNCIA: Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem, nos termos do art. 903, § 6º, do Código de Processo Civil.

IX) ARREMATACÃO PELO CREDOR: Na hipótese de arrematação pelo exequente, sendo ele o único credor habilitado, fica dispensado do pagamento imediato do preço, desde que o valor do bem não ultrapasse o montante do crédito. Caso o valor da arrematação exceda o crédito, o exequente deverá depositar a diferença no prazo de 3 (três) dias, sob pena de ineficácia da arrematação e realização de novo leilão às suas expensas, nos termos do art. 892, §1º, do CPC/2015. Ressalta-se que, em qualquer hipótese de arrematação com utilização do crédito, o exequente será responsável pelo pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Oficial.

X) COMISSÃO: a) com comissão sobre a venda, pelo arrematante, no percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação; b) em caso de adjudicação, comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo exequente; e c) em caso de remição ou transação, a comissão será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo executado.

XI) VENDA DIRETA: Restando frustrado o leilão, fica o leiloeiro autorizado, com amparo no art. 880 do CPC, e, em prol da celeridade e eficácia processuais, a realizar a venda direta do bem penhorado, no prazo de 60 (sessenta dias) após a segunda hasta pública; A venda direta será fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final; as propostas deverão ser apresentadas somente no sítio eletrônico dos leiloeiros, que farão constar essa possibilidade de expropriação no edital do leilão. Se não houver expediente forense nas datas designadas, o ciclo da venda direta realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

XII) A arrematação será considerada perfeita, acabada e irratável tão logo assinado o auto de arrematação pelo Juiz ou por despacho homologatório da arrematação nos autos, observadas as disposições do artigo 903 do Código de Processo Civil e as determinações do juízo.

XIII) CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.arrematabem.com.br conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

XIV) E para que no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente, que será publicado. Caso não sejam encontradas para intimação, ficam desde já intimadas através do presente Edital, para os fins de direito.

Será o presente Edital publicado no site do leiloeiro www.arrematabem.com.br na forma do artigo 887 §2º do CPC.

Goiânia/GO, 11 de setembro de 2026

LÍLIA MARIA DE SOUZA

Juíza de Direito