



Estado de Goiás - Poder Judiciário
3ª UPJ - Fórum Cível
Av. Olinda, esq. c/ PL-03, Qd.G, Lt. 4, Park Lozandes, Goiânia-GO, CEP nº 74.884-120.
7º andar, salas 706 e 707.
Email: 3upj.civelgyn@tjgo.jus.br
Telefone: (62)3018-6685 e 6686

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO
Eletrônico

Edital de 1º, 2º e 3º Leilões de bem **móvel/imóvel** e para intimação do(s) executado(s) **PAULO ROBERTO NAVES VELOSO - CPF/CNPJ: 005.414.091-90, ESPÓLIO LAUDELINA LANES NAVES - CPF/CNPJ: 049.757.071-87, Pethrus Alessandro Naves Barbosa - CPF/CNPJ: 017.233.551-51,** , expedido na Ação **PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial**, processo nº **5555868-93.2024.8.09.0051**, cujo exequente é **Condomínio Do Edifício Maison Royale, 03.416.773/0001-41.**

O Doutor(a) Juiz(a) de Direito, ELAINE CHRISTINA ALENCASTRO VEIGA ARAUJO, da 10ª Vara Cível (3ª UPJ das Varas Cíveis) da Comarca de Goiânia/GO, nomeado o Leiloeiro Oficial Leonardo Coelho Avelar, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público.

1º LEILÃO: Dia **29/09/2026**, com encerramento às **14h00min.**

2º LEILÃO: Dia **06/10/2026**, com encerramento às **15h00min.**

II) BEM:

MATRÍCULA Nº 69.555 DO 1ª CRI DE GOIÂNIA: Um apartamento nº 901, sito no 9º andar ou 12º pavimento do Edifício Maison Royale, contendo: sala de estar, sala de jantar, banho social, 04 quartos, sendo 01 com banho privativo, circulação, copa-cozinha, área de serviços quarto de empregada e WC, sacada, 02 boxes de garagem e 01 escaninho, com a área total de 271,27m², sendo: 169,22m² de área total privativa(139,92m² do apartamento 25,00m² do box e 4,30m² do escaninho) e 102,05m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 3,9513% ou 39,63m² da área do lote 30/32,da Quadra K-8, sito à Rua 17, no Setor Oeste, nesta Capital, com a área de 1.002,50m².

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: 1 – Imóvel de matrícula 69.555, localizado na Rua 17, N. 201, Condomínio do Edifício Maison Royale, situado no setor Oeste, nesta capital. O apartamento possui 140 metros de área privativa, sendo 4 quartos, 1 sacada, 1 banheiro social, 1 dependência de empregada com banheiro, escaninho, sala, sacada, cozinhas e 2 vagas de garagem. **DO LOCAL:** na diligência realizada não foi possível verificar o interior do apartamento, pois ninguém reside no local. Por conta disso, a avaliação a ser realizada é do tipo indireta. Conversei com a síndica do prédio, Sra. Ivone Maria, que me auxiliou com as informações necessárias. **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** não foi possível aferir o estado de conservação, pois o portão de acesso é do tipo fechado. Segundo a síndica, o apartamento ainda possui as configurações originais com piso original de 37 anos. **DA LOCALIZAÇÃO:** o imóvel possui infraestrutura nas proximidades, como coleta de lixo, rede elétrica e telefônica. Está situado em rua pavimentada, que conta com transporte coletivo e empresas diversas nas proximidades (bares, restaurantes, supermercado etc.). **VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS:** R\$ 3.661,97 **DA AVALIAÇÃO:** considerando, portanto, a atual condição do mercado imobiliário, tomando por estimativa o estado de conservação e a localização e de sites de anúncios de venda de áreas, e bem assim do valor do metro quadrado na região, em especial as condições encontradas nos locais, avalio no total, bem imóvel no valor de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 480.287,85 (quatrocentos e oitenta mil duzentos e oitenta e sete reais e

oitenta e cinco centavos).

LANCE MINIMO: R\$ 288.172,71 (duzentos e oitenta e oito mil cento e setenta e dois reais e setenta e um centavos).

LOCALIZAÇÃO: Rua 17, N. 201, Ed. Cond. do Edifício Maison Royale, Setor Oeste.

III) CONDIÇÕES GERAIS: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial LEONARDO COELHO AVELAR, inscrito na JUCEG sob o nº 067, JUCISF-DF sob o nº 155 e JUCETINS sob o nº 033 e ambos com endereço na Avenida 136, 761, Nasa Business Style, Setor Sul, Goiânia, Goiás, CEP: 74093-250, fone: 62 3100-9531, realizado de forma exclusivamente **ELETRÔNICA** por meio do portal **ARREMATÁ BEM**, website www.arrematabem.com.br. 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 60% 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 comercializados em caráter ad corpus, ou seja, no estado de conservação que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar condições de uso, conservação e documentação, antes das datas designadas para alienação judicial. (Artigo 18 resolução 236 CNJ). Cientes que é de responsabilidade do arrematante proceder a verificação documental do bem, de gravames, de penhoras, de erro material no edital e de possíveis débitos existentes não mencionado no edital, informando ao Juízo, caso tenha, no prazo de 10 (dez) dias após arrematação, requerendo o que entender de direito, na forma do art. 903, § 5o, I, do CPC.

IV) DA VISITAÇÃO: Fica autorizado os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e agendamento online dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso destes, designando-se datas para as visitas, de forma similar, fica autorizado os funcionários do leiloeiro devidamente identificados, a obterem, diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem os mesmos serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições de forma anterior à data agendada para a alienação judicial

V) PROCESSOS E RECURSOS VINCULADOS: Sem processo vinculado.

VII) ÔNUS:

R.8-69.555 - Goiânia, 23 de dezembro de 1.993:-Constante ainda do contrato acima a Sra. Laudelina Lane Naves, deu o imóvel objeto desta matrícula em 1ª e especial hipoteca à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, já qualificada; pela importância de mútuo de CR\$4.859.801,12, a serem resgatada em 240 meses em prestações mensais à partir de 18.11.93; podendo ser prorrogada por mais 108 meses ao termino da amortização, caso haja saldo devedor residual à taxa nominal de juros de 10,5% ao ano. Demais condições constam do contrato arquivado neste Cartório. Dou fé. O Oficial.

R9-69.555 - Goiânia, 04 de outubro de 2012. Nos termos e em cumprimento ao Mandado de Registro de Arresto datado de 14/08/2012, protocolado sob nº 496.083 em 26/09/2012, extraído dos Autos nº 10613 - Protocolo nº 536425-09.2008.8.09.0051, de Ação de Execução de IPTU proposta pelo MUNICÍPIO DE

GOIÂNIA contra LAUDELINA LANE NAVES, devidamente firmado pela Escrivã por ordem do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública Municipal desta Comarca, Dr. José Proto de Oliveira, procedo ao registro do arresto do imóvel objeto desta matrícula para garantir o pagamento da importância de R\$ 2.578,03, devida ao exequente acima referido. Consta do Auto de Arresto apresentado, datado de 18/09/2012, Laudelina Lane Naves como depositário particular, investido na forma da Lei. Dou fé. O Suboficial.

R-10-69.555 - Protocolo n. 776.281, de 08/07/2021. PENHORA. Por Termo de Penhora datado de 05/07/2021, expedido pelo Juízo de Direito do 11º Juizado Especial Cível da Comarca de Goiânia-GO, extraído do Processo n. 5129207-50.2021.8.09.0051, requerido por EDIFICIO MAISON ROYALE contra LAUDELINA LANE NAVES, já qualificada, o imóvel desta matrícula foi penhorado para garantia do débito de R\$ 27.421,02 (vinte e sete mil quatrocentos e vinte e um reais e dois centavos). Emolumentos: R\$ 447,95. FUNDESP: R\$ 44,80. FUNESP: R\$ 35,84. Estado: R\$ 13,44. FUNEMP: R\$ 13,44. FUNCOMP: R\$ 13,44. FEPADSAJ: R\$ 8,96. FUNPROGE: R\$ 8,96. FUNDEPEG: R\$ 5,60. ISS: R\$ 22,40. Total: R\$ 649,55. Selo Digital n. 00122108022941609640186. Goiânia, 04 de agosto de 2021. Dou fé

VIII) 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).

IX) DÉBITOS: Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem como os relativos a taxas de prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se na pessoa do arrematante, salvo quando constar no título a prova de sua quitação (art. 130 do CTN); dessa forma, se o preço alcançado na arrematação não for suficiente para cobrir o débito tributário, o saldo pendente não poderá ser exigido do arrematante, mas tão somente do executado, pois este é quem possui relação jurídico-tributária com o Fisco; portanto, os débitos tributários pendentes sobre o imóvel a ser arrematado fazem persistir a obrigação do executado perante o Fisco, posto impossível a transferência do encargo para o arrematante (Resp. 1.059.102/RS).

X) PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, mediante depósito judicial, salvo se quem arrematou o bem for o exequente, pois neste caso não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892); se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles a licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem; sendo o bem tombado, a União, os Estados e os Municípios, nesta ordem, terão o direito de preferência em igualdade de oferta; se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles (art. 893), o bem poderá ser adquirido mediante o pagamento de prestações periódicas e sucessivas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção (que deverá ser aquele correspondente aos índices oficiais da poupança) e as condições de pagamento do saldo (art. 895).

XI) PROPOSTA: O bem poderá ser adquirido mediante o pagamento de prestações periódicas e sucessivas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção (que deverá ser aquele correspondente aos índices oficiais da poupança) e as condições de pagamento do saldo (art. 895); a proposta conterà, oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado, garantido por hipoteca do próprio imóvel, da seguinte forma: a primeira parcela deverá ser depositada no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da arrematação e as demais a cada 30 dias, observando-se a comissão do leiloeiro que deverá ser paga imediatamente, sendo que ficará ao encargo do próprio leiloeiro a expedição das guias parceladas, além de que a carta de arrematação ou mandado para entrega do bem móvel será expedido somente após o último pagamento; fica consignado que atrasando o pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida pelo arrematante com as parcelas vincendas, sendo que o inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados de forma específica nesta ação; a apresentação da proposta de pagamento parcelado do bem não suspende o leilão, pois o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado; para fins de desempate de proposta de pagamento parcelado, fica estabelecido o seguinte: a mais vantajosa para o credor, isto é, a de maior valor; se em igualdade de condições (modo de pagamento e valor), a formulada em

primeiro lugar; realizada a arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, se houver remanescente, ao executado; se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, fica perdida a caução ofertada em favor do exequente, sendo que, neste caso, será agendada nova data para realização de um novo leilão do bem, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador (art. 897), salvo se o fiador do arrematante pagar o valor do lance e a multa, ocasião em que poderá requerer que a arrematação lhe seja transferida (art. 898); o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito, (1) se provar, nos 10 dias seguintes a arrematação, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital, (2) se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º do art. 903 do CPC, tais como alienação realizada por preço vil ou outro vício similar, ausência de intimação dos credores garantidos e especificados no art. 804 do CPC ou se não for pago o preço ou prestada a caução quando for o caso, e (3) se for citado para responder a ação autônoma, em litisconsórcio necessário, sobre a invalidade da arrematação.

OBSERVAÇÃO: Para fins de desempate de proposta de pagamento parcelado, fica estabelecido o seguinte: a mais vantajosa para o credor, isto é, a de maior valor; se em igualdade de condições (modo de pagamento e valor), a formulada em primeiro lugar.

XII) COMISSÃO: A comissão do leiloeiro será fixada da seguinte forma: em 5% sobre o valor da arrematação a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance; edital; em 1% sobre a avaliação se for requerida a adjudicação pelo exequente, após a publicação do em caso de remição ou transação, de 1% sobre a avaliação a ser arcado pelo executado diretamente relacionado ao bem objeto do leilão. O comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: pagamento@arrematabem.com.br.

XIII) 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 superiora vinte por cento do valor atualizado do bem, nos termos do art. 903, § 6º, do Código de Processo Civil.

XIV) ARREMATAÇÃO 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.

XV) 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.

XVI) A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável 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.

XVII) 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.

XVIII) 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, 8 de setembro de 2026.

ELAINE CHRISTINA ALENCASTRO VEIGA ARAUJO
Juiz(a) de Direito
[assinado eletronicamente](#)

LEONARDO COELHO AVELAR
LEILOEIRO OFICIAL