



10º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - FORO DE GOIÂNIA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ESPÓLIO DE MARIA CONCEIÇÃO BITTAR**, na pessoa de seu inventariante e também executado: **SALIM ROGÉRIO BITTAR (CPF/MF Nº 117.599.921-00)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Lucas de Mendonça Lagares, do 10º Juizado Especial Cível - Foro 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WALTER BITTAR (CNPJ/MF Nº 37.622.172/0001-07)** em face de **ESPÓLIO DE MARIA CONCEIÇÃO BITTAR**, na pessoa de seu inventariante e também executado: **SALIM ROGÉRIO BITTAR (CPF/MF Nº 117.599.921-00)**, nos autos do **Processo nº 5346218-45.2020.8.09.0051**, e foi designada a venda dos bens descritos 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:

01 – IMÓVEIS

Lote 01: Localização do Imóvel: Rua 02, nº 45, Unidade 403, Setor Central, Goiânia/GO, CEP: 74013-020 - **Descrição do Imóvel:** Unidade autônoma nº 403, com área privativa de 36,655m² e área total de 48,130m², anteriormente descrita como: Fração ideal de 2,632229% do lote de terras nº 36, da quadra 30, rua 02, zona comercial, Setor Central, na cidade de Goiânia/GO, com a área de 380,00m², medindo pela Rua 02, 20,00m de frentes pela linha de fundo, dividindo com os lotes 16 da rua 07 e 27 de Av. Araguaia, 20,00m; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 34-32-18, que faz esquina com a rua 07, 19,00m; e, pela lado direito, dividindo com o lote 38-40-31-29, que faz esquina com a Av. Araguaia 19,00m, " que fecha com o perímetro de 78,00m lineares.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	22.566	4º Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO

OBS 01: A unidade possui área privativa de 36,655m², com 1 (um) banheiro (Avaliação no Mov. 72).

OBS 02: A penhora do Imóvel deferida no Mov. 23 está pendente de registro na Matrícula Imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 70.000,00 (Jul/2023 – Avaliação no Mov. 72).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 71.190,98 (Jan/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/GO.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional e artigos 908 §§1º, 2º, do Código de Processo Civil).

Débito Condominial: Eventuais débitos condominiais referentes a unidade leiloadas ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Lote 02: Localização do Imóvel: Rua 02, nº 45, Unidade 404, Setor Central, Goiânia/GO, CEP: 74013-020 - **Descrição do Imóvel:** Unidade autônoma nº 404, com área privativa de 27,888m² e área total de 37,157m², anteriormente descrita como: Fração ideal de 2,032116% do lote de terras nº 36, da



quadra 30, rua 02, zona comercial, Setor Central, na cidade de Goiânia/GO, com a área de 380,00m², medindo pela Rua 02, 20,00m de frentes pela linha de fundo, dividindo com os lotes 16 da rua 07 e 27 de Av. Araguaia, 20,00m; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 34-32-18, que faz esquina com a rua 07, 19,00m; e, pela lado direito, dividindo com o lote 38-40-31-29, que faz esquina com a Av. Araguaia 19,00m, " que fecha com o perímetro de 78,00m lineares.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			-	
Matrícula Imobiliária nº			22.570	4º Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 08	31/01/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 5346218-45.2020.8.09.0051	Condomínio do Edifício Walter Bittar

OBS 03: A unidade possui área privativa de 27,888m², com 1 (um) banheiro (Avaliação no Mov. 72).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 65.000,00 (Jul/2023 – Avaliação no Mov. 72).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 66.105,91 (Jan/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/GO.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional e artigos 908 §§1º, 2º, do Código de Processo Civil).

Débito Condominial: Eventuais débitos condominiais referentes a unidade leiloadada ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Lote 03: Localização do Imóvel: Rua 02, nº 45, Unidade 405, Setor Central, Goiânia/GO, CEP: 74013-020 - **Descrição do Imóvel:** Unidade autônoma nº 405, com área privativa de 41,081m² e área total de 53,661m², anteriormente descrita como: Fração ideal de 2,934719% do lote de terras nº 36, da quadra 30, rua 02, zona comercial, Setor Central, na cidade de Goiânia/GO, com a área de 380,00m², medindo pela Rua 02, 20,00m de frentes pela linha de fundo, dividindo com os lotes 16 da rua 07 e 27 de Av. Araguaia, 20,00m; pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 34-32-18, que faz esquina com a rua 07, 19,00m; e, pela lado direito, dividindo com o lote 38-40-31-29, que faz esquina com a Av. Araguaia 19,00m, " que fecha com o perímetro de 78,00m lineares.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			-	
Matrícula Imobiliária nº			22.574	4º Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 08	31/01/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 5346218-45.2020.8.09.0051	Condomínio do Edifício Walter Bittar

OBS 04: A unidade possui área privativa de 41,081m², com 2 (dois) banheiros (Avaliação no Mov. 72).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 85.000,00 (Jul/2023 – Avaliação no Mov. 72).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 86.446,19 (Jan/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/GO.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional e artigos 908 §§1º, 2º, do Código de Processo Civil).

Débito Condominial: Eventuais débitos condominiais referentes a unidade leiloada ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelo executado (Mov. 37). Referido incidente foi rejeitado (Decisão de Mov. 42). Não houve recurso da presente Decisão.

OBS 02: As unidades poderão ser arrematadas separadamente ou em conjunto.

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 179.852,64 (Ago/2022 – Mov. 51). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 - A 1ª praça terá início em **25 de março de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 28 de março de 2024, às 15 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 28 de março de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 17 de abril de 2024, às 15 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do 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.alfa-leiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 3 parcelas mensais e iguais. 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. 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 (Decisão Mov. 79, artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - 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).

04 - 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).

05 - 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).

06 - 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).

07 - 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 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).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente 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 o valor de 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação pelo exequente, nos casos de adjudicação do bem, e 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação pelo executado, nos casos de remição e transação, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e Decisão de Mov. 79, e deverá ser paga mediante DOC, 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).

09 - 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 a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do 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.

10 - 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).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, Código Tributário Nacional e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigos 908 §§1º, 2º, do Código de Processo Civil), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - 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.

13 - 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).

14 - 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).

15 - 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).

16 - 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 Venda Direta, estabelecendo-se um prazo de 60 dias, pelo valor de avaliação do bem. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

17 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado Avenida 136, n.º 761, Qd. F-44 Lt. 2-E, 11º andar todo– Edifício Nasa Business Style – Setor Sul – Goiânia/GO – CEP: 74.093-250, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

18 - 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, 09 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUCAS DE MENDONCA LAGARES
JUIZ DE DIREITO