2ª UPJ JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS – GOIANIA – TJ/GO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos aquisitivos do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ALISSON DA CRUZ SOUZA (CPF/MF Nº 862.287.221-15)** e seu cônjuge, se casado for; do terceiro interessado: **RESIDENCIAL PORTO DOURADO III (CNPJ/MF Nº 40.405.481/0001-30),** bem como do credor fiduciário: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Letícia Silva Carneiro De Oliveira, da 2ª UPJ Juizados Especiais Cíveis – 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 **ALEXSSANDRE THEODORO DE FREITAS (CPF/MF Nº 842.258.581-20)** e **DANIELA RODRIGUES DA SILVA (CPF/MF Nº 726.158.341-34)** em face de **ALISSON DA CRUZ SOUZA (CPF/MF Nº 862.287.221-15),** nos autos do **Processo nº 5347154-94.2025.8.09.0051**, e foi designada a venda dos direitos aquisitivos do bem abaixo descrito, 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 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua 72, lote n. 01 da Quadra Q-04 , Porto Dourado, Goiânia /Goiás – CEP: 74357-659 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Apartamento n. 403 B, localizado no Bloco 02 Módulo B, do Residencial Porto Dourado III, situado na Rua 72, Lote n. 01 da Quadra Q-04, Residencial Porto Dourado, Goiânia - GO, com área privativa do apartamento de 46,28m², área privativa da vaga de 13,75m², área de uso comum total de 39,9728m² (6,1605m² de área coberta e 33,8122m² de área descoberta) e área total de 100,0028m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns a fração ideal de 61,5796m² ou de 0,2017%, com direito a Vaga de Garagem nº 171.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	36037307080088	
Matrícula Imobiliária n°	340.729	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R.05	21/06/2019	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 08	17/09/2025	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 5347154-94.2025.8.09.0051	Alexssandre Theodoro De Freitas
R.09	05/05/2026	Penhora Exequenda	Proc. nº 5347154-94.2025.8.09.0051	Alexssandre Theodoro De Freitas

OBS. 01: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelo executado (mov. 117), objetivando a desconstituição da penhora do imóvel de matrícula nº 340.729, sob o argumento de que o bem pertence a terceiro. Referido incidente não foi acolhido (mov. 128). Não houve recurso da presente Decisão.

OBS. 02: Há Alienação Fiduciária registrada sob nº 05 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Caixa Econômica Federal, sendo que o saldo devedor perfaz o mon-

tante de R$ 89.697,47 (Jun/2026). o arrematante assumirá, por sub-rogação, a posição contratual do executado perante a Caixa Econômica Federal, responsabilizando-se pelo pagamento das prestações vencidas e vincendas do financiamento, e que o valor depositado em juízo pela arrematação será destinado integralmente à satisfação do crédito exequendo, até o seu limite

VALOR DE AVALIAÇÃO BASE DO IMÓVEL: R$ 109.265,86, corresponde ao valor de mercado de R$ 198.963,33 (Jul/2026), deduzido o saldo devedor de R$ 89.697,47 (Jun/2026), conforme movs. 178 e 186).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não existem débitos tributários até a confecção deste Edital. 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 em detrimento de sua natureza *propter rem* e, após a arrematação, será realizado o concurso de credores observada a ordem legal de preferências, antes de qualquer levantamento, conforme Decisão de Movimentação nº 222 e artigo 908, §1°, do CPC.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 70.567,83 (Mai/2026 - mov. 142) – Valor correspondente ao Crédito apurada até a data da Penhora (05/05/2026).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **19 de novembro de 2026, às 09 horas, e se encerrará no dia 19 de novembro de 2026 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 sem interrupção, iniciando-se em 19 de novembro de 2026, às 12 horas, e se encerrará em 19 de novembro de 2026, 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 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.alfaleiloes.com), em até 3 (três) parcelas mensais e iguais, sendo que a primeira parcela deverá ser depositada em 24 horas a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias (Decisão ao Mov. 161) (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 n° 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 n° 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 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 gerada junto a instituição financeira vinculada junto ao tribunal de justiça, 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. Será devida ao Leiloeiro, ainda, comissão de 2,5% (dois e meio por cento) pelo executado, em caso de acordo e remição, sobre o valor de Avaliação do bem; e pelo exequente, nos casos de adjudicação (Decisão de mov. 161), 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 lanços 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 n° 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, tributários e condominiais, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme a Decisão de Movimentação 222, bem como nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

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 e, após a arrematação, será realizado o concurso de credores observada a ordem legal de preferências, antes de qualquer levantamento (artigo 908, §1°, do CPC e Decisão de Movimentação 222).

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, n° 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 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. 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.

Goiânia, 11 de novembro de 2026.

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

DRA. LETÍCIA SILVA CARNEIRO DE OLIVEIRA
JUÍZA DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis