

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

Juizado Especial Cível da Comarca de Luziânia/GO

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e proprietário do bem **Túlio Xavier dos Santos – CPF nº 703.799.011-61**, seu cônjuge se casado for, o fiel depositário do bem **Condomínio Conquista Residencial Ville – Quadra 04 – CNPJ nº 25.405.461/0001-75**, por meio de sua síndica **Fabiene Rosa do Nascimento – CPF nº 740.606.607-59**, o credor fiduciário **Banco do Brasil S/A – CNPJ nº 00.000.000/0001 -91**, por meio de sua presidente **Iêda Aparecida de Moura Cagni**, e demais interessados, extraído nos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerente **Conquista Residencial Ville Quadra 04, processo nº 5657726-85.2022.8.09.0101**.

O Dr. Vólnei Silva Fraissat, MM. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível da Comarca de Luziânia/GO, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do Leiloeiro Público Oficial **MOUZAR BASTON FILHO**, Matrícula nº 092, devidamente Credenciado no banco de peritos da JUCEG, e **BASTON LEILÕES** (www.bastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital, na modalidade on-line.

No **1º Leilão com término no dia 22 DE JUNHO DE 2026, às 14:00 horas**, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com término no dia 24 DE JUNHO DE 2026, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **50% do valor da avaliação, conforme Decisão, Movimentação 123, Arquivo 1, Pág. 1/3, de 28 de janeiro de 2026.**

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento, com área privativa de 46,23m², situado no apartamento nº 304, Bloco F, Condomínio Residencial Conquista Residencial Ville, - Quadra 04, localizado na Rua RP 7, Loteamento Raquel Pimentel, no município de Luziânia/GO. O imóvel possui 41,20m² de área de uso comum total e 87,43m² de área real total. Além disso, o imóvel é composto por 2 quartos, 1 sala, 1 cozinha e 1 banheiro. O bem fica em condomínio fechado, cercado com tela, com portaria, tem disponível em sua rua energia elétrica, água encanada, telefone, coleta de lixo e serviços básicos; o condomínio tem pequena área de lazer no seu interior, há boa infraestrutura no condomínio, mas não há área de comércio. Registro anterior nº 201.620. O bem imóvel a ser leiloado está matriculado sob o nº 207.395, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Luziânia/GO.

AVALIAÇÃO: O valor da avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$80.000,00 (oitenta mil reais)**, conforme Auto de Avaliação, Movimentação 113, Arquivo 1, Pág. 1/2, de 02 de outubro de 2025 e devidamente homologada em Decisão, Movimentação 123, Arquivo 1, Pág. 1/3, de 28 de janeiro de 2026.

ÔNUS SOBRE O BEM PENHORADO: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

- 1) Alienação fiduciária em favor do Banco do Brasil S/A – CNPJ nº 00.000.000/0001-91, conforme R-7 da matrícula nº 207.395, Livro 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Luziânia/GO.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo é referente aos débitos condominiais devidos ao exequente no valor de **R\$8.335,97 (oito mil e trezentos e trinta e cinco reais e noventa e sete centavos)**, conforme Extrato, Movimentação 73, Arquivo 9, Pág. 23/24, atualizado até 03/09/2024.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: "Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente."

CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1) Durante o leilão, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados via on-line, para conhecimento dos concorrentes e viabilizar o tempo real das ofertas;
- 2) A Hasta Pública ocorrerá exclusivamente na forma eletrônica, com propostas via on-line por meio do site www.bastonleiloes.com.br, com cadastro prévio dos eventuais interessados com pelo menos 48 horas de antecedência do leilão, na empresa Baston Leilões, pelo site acima citado;
- 3) Para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância é o presente expedido para ser publicado em jornal de ampla circulação local e afixado no placar do Fórum local, obedecido o artigo 879 e seguintes do CPC; e
- 4) Em caso de arrematação, fixa-se a comissão do Leiloeiro em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante.
- 5) o(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, poderá encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (Artigo 12 da Resolução nº 236 do CNJ);

LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Sr. MOUZAR BASTON FILHO, devidamente cadastrado na JUCEG nº 092, e divulgado pelo sistema Baston Leilões, através do portal www.bastonleiloes.com.br.

PAGAMENTO PARCELADO:

- 1) O(s) interessado(s) poderão adquirir os bens penhorados em prestações, conforme Artigo 895 do CPC.
- 2) **Em caso de arrematação por forma parcelada, o arrematante deverá realizar o pagamento em 06 prestações mensais e sucessivas, devendo a primeira parcela ser**

depositada no prazo máximo de 03 dias, a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias, observando-se que a carta de arrematação penas será expedida após o último pagamento e a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente. Com depósito da primeira parcela, possível a imissão na posse do bem, conforme Decisão, Movimentação 123, Arquivo 1, Pág. 1/3, de 28 de janeiro de 2026.

3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que no mesmo valor, conforme dispõe o artigo 895, § 7º do Código de Processo Civil.

OBSERVAÇÕES:

1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).

2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas

ADJUDICAÇÃO: A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, se o exequente adjudicar o bem móvel penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 1% (um por cento) do valor da avaliação devido ao leiloeiro, a ser paga pelo exequente.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. **Neste caso, deverá o ressarcimento de eventuais despesas como anúncios, publicação de edital, guarda ou conservação do bem, mediante prova documental nos autos dos aludidos gastos.**

DO ACORDO: A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) **a ressarcir eventuais despesas como anúncios, publicação de edital, guarda ou conservação do bem, mediante prova documental nos autos dos aludidos gastos.** Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este ressarcimento será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juizado Especial Cível da Comarca de Luziânia/GO, situado na Avenida Doutor Neilo Rolim, s/n, Bairro Jardim Luzilia - CEP 72836-330, na cidade de Luziânia/GO, e E-mail: jecc.luziania@tjgo.jus.br, ou no escritório do leiloeiro oficial, Sr. Mouzar Baston Filho - JUCEG nº 092, localizado na Avenida João Nunes, nº 634 – Centro – Aporé/GO, ou ainda, pelo telefone 0800 942 13 16 e e-mail: sac@bastonleiloes.com.br.

Ficam o executado e proprietário do bem, seu cônjuge se casado for, o fiel depositário do bem, por meio de seu representante legal, o credor fiduciário, por meio de sua presidente, e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Luziânia/GO, 27 de maio de 2026.

VÔLNEI SILVA FRAISSAT
JUIZ DE DIREITO