



7ª VARA CÍVEL – FORO DE PALMAS – TJ/TO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **WANDERLEI GOETTEN (CPF/MF Nº 644.307.661-34)**, e seu cônjuge, **LUCILENE DUARTE GUIMARAES GOETTEN (CPF/MF Nº 781.273.601-63)**; dos proprietários tabulares: **PEDRO ALVACIR DA SILVA (CPF/MF Nº 269.707.320-53)** e **DEBORA KAMINISHI DOS SANTOS (CPF/MF Nº 320.501.511-87)**; bem como do Credor Fiduciário: **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/5159-49)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rafael Gonçalves de Paula, da 7ª Vara Cível – Foro de Palmas, Tribunal de Justiça do Estado de Tocantins, 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 **RESIDENCIAL AGUAS DO TOCANTINS (CNPJ/MF Nº 14.815.723/0001-53)** em face de **WANDERLEI GOETTEN (CPF/MF Nº 644.307.661-34)**, nos autos do **Processo nº 0014271-84.2019.8.27.2729**, e foi designada a venda dos direitos do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 360 e seguintes, Seção V do Código de Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Tocantins, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Quadra ARSE 21 Alameda 3, Apartamento nº 1.203 do Condomínio Residencial Águas Do Tocantins - Plano Diretor Sul - Palmas/TO – CEP 77020-502 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 1.203, localizado no 12º andar do Condomínio Residencial Águas Do Tocantins, situado à Quadra ARSE 21 Alameda 11, Lote 03, Conjunto HM 03, do Loteamento Palmas, 1ª etapa fase I, em Palmas/TO. Tendo 154,4429m² de área total, sendo 132,39m² de área privativa total, dos quais 105,34 m² de área privativa do apartamento e 27,05m² das vagas de garagem, 22,0529m² de área de uso comum, fração ideal de 1,92447%, correspondendo a 47,53889m² da área do terreno, com as confrontações descritas na correspondente matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	109.502	Cartório de Registro de Imóveis de Palmas/TO

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 07	04/04/2012	Alienação Fiduciária	-	Banco Do Brasil S/A

OBS.01: O apartamento possui 03 (três) quartos sendo 02 suítes, banheiro social, cozinha/lavanderia, sala de visitas, sala de estar, sacada (varanda), área de circulação, quarto, banheiro de empregada e 02 (duas) vagas de garagem em local determinado, localizadas no subsolo do Edifício, identificadas como Vaga 71 e Vaga 72-S. O Condomínio é composto por playground, academia, espaço gourmet com churrasqueira, quadra de esportes, salão de festas, minimercado interno, piscina, câmeras de segurança, jardinagem, biblioteca e sala de recepção (Matrícula Imobiliária e Avaliação ao Evento 127).





OBS.02: Foi deferida a penhora dos direitos do imóvel (Evento 104), em razão do Instrumento Particular de Contrato e Compromisso de Compra e Venda (Evento 1), firmado entre o executado e seu cônjuge e os proprietários tabulares srs. Pedro Alvacir da Silva e Debora Kaminishi dos Santos, que não foi registrado na Matrícula Imobiliária. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.03: Há Alienação Fiduciária registrada sob nº 07 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Banco Do Brasil S/A, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 180.000,00 (Abr/2012 – R.07 da Matrícula Imobiliária). Eventual saldo da arrematação será utilizado para pagamento da Alienação Fiduciária.

OBS.04: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0037424-15.2020.8.27.2729) pelo executado, objetivando a adequação do valor da causa, sob o argumento de excesso de execução nos cálculos apresentados pela parte exequente. Os embargos foram rejeitados em razão da intempestividade (Evento 65). Trânsito em Julgado em 01.09.2022.

OBS.05: O executado impugnou a constrição judicial que recaiu sobre os direitos do imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente se tratar de bem família (Evento 111). A impugnação não foi apreciada. Da Decisão de designação do Leilão (Evento 132) não houve recurso e decorreu o correspondente prazo recursal.

OBS.06: O executado impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Oficial de Justiça avaliou infimamente o imóvel, bem como não adotou critérios e metodologias adequadas para a avaliação (Evento 127). A impugnação foi acolhida, homologando-se o valor de avaliação em 693.000,00. Da decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 693.000,00 (Jun/2024 – Avaliação ao Evento 127 – Homologação ao Evento 132).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 703.165,66 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do INPC.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R\$ 351.317,34 (Nov/2024) - R\$ 292.764,45 referente aos Débitos Condominiais e R\$ 58.552,90 referente aos Honorários Advocatícios. Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **27 de janeiro de 2025, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 30 de janeiro de 2025, às 14 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 30 de janeiro de 2025, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 25 de fevereiro de 2025, às 14 horas e 30 minutos.**





03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, com exceção das pessoas impedidas relacionadas no artigo 890, do CPC (Decisão de Evento 132), **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do INPC e acrescidas de juros de 1% ao mês (Evento 132), 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 Tocantins sob nº 2022.05.0039, 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).

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 do Banco do Brasil gerada https://eproc1.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/externo_controlador.php?acao=deposito_judicial_caixa_inicio_externo, 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, assim como será devido (i) pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; (ii) em caso de cancelamento imotivado do leilão, no percentual de 2% sobre o valor da avaliação, a cargo de quem o causou, (iii) pelo executado, nos casos de remição, as despesas do Leilão, conforme Condições de Venda e Pagamento do Leilão (Evento 132), 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 lances 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 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).

12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDITORES: 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 – 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).

15 – 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).

16 – 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.

17 – 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 (Provimento CSM nº 1496/2008), 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.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida NS-10 – 112 Sul (E15), Conj. 9, Lote 28 – Plano Diretor Sul, Palmas/TO - CEP 77.020-174, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – 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.

Palmas, 18 de novembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RAFAEL GONÇALVES DE PAULA
JUIZ DE DIREITO

