

**17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DO FORO DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO.**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES** e de intimação das partes Exequente(s) **DISBRAVE ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, CNPJ nº 01.659.838/0001-54, o(a) Executado(a)(s) **JALES DE OLIVEIRA MELO.**, CPF nº 043.370.341-53 **cônjuge e coproprietária: GIRLENY MARIA VOLTOLIN SATELIS MELO**, inscrita no CPF nº 260.254.261-04, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados.

**O DOUTOR NICKERSON PIRES FERREIRA, MMº JUZ DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DO FORO DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO, na forma da Lei, etc.**

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº 5401659-11.2020.8.09.0051 – **Execução de Título Extrajudicial** –, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 805 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela **LEILOEIRA OFICIAL NOMEADA NOS AUTOS, CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES**, matriculada na JUCEG sob nº 121/2003-GO, Auxiliar da Justiça, com status ativo, estabelecida comercialmente na Rua Laura, 138, Centro, Santo André/SP. Tel.: (11) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929, e-mail: juridico@lanceja.com.br; a saber:

**DO LEILÃO** – O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia **27 de março de 2025**, à partir das **13h00min.**, e se estenderá por no mínimo três dias encerrando-se em **31/03/2025**, às **13h00min.**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia **31/03/2025**, à partir das **13h01min**, se estendendo até o dia **22 de abril de 2025**, às **13h00min**, sendo admitidos lances a partir de **51% (cinquenta e um por cento)** do valor da avaliação, atualizada pelo índice de correção do INPC (IBGE), sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

**- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO:** (I) A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou

documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; (b) **Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao "tipo de PJ"; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; (c) Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (ii) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (1) **Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (II) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lances realizados com seu login e senha; (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/ pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.**

**DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: 01 (UM) APARTAMENTO Nº 103, BLOCO I DO CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTA VILLAVERDE I, QUADRA 02, RUA PEDRO PAULO, COM ÁREA PRIVATIVA DE 76,26 M<sup>2</sup> (METROS QUADRADOS), E UMA VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA, CIDADE DE ANÁPOLIS/GO, objeto da Matrícula nº 13.157 do 2º CRI de Anápolis/GO, com a seguinte descrição a saber:** Um Apartamento 103 , Bloco I, do Conjunto Residencial Quinta Villaverde I, contendo: sala para dois ambientes, dois quartos sociais, banheiro social, circulação, cozinha com área de serviço conjugada, quarto e banheiro de empregada, com área construída total de 134,73392 m<sup>2</sup>, sendo de área privativa 76,26 m<sup>2</sup>, área de uso comum 58,47392 m<sup>2</sup>, edificado na quadra 02, e a respectiva fração ideal do terreno desmembrado da Fazenda Goiás ou Monjolo nesta cidade, com área de 10.989,68 m<sup>2</sup>, confrontando na frente com a Rua Navarrete, à direita com Alameda Borela, no fundo com Rua Pedro Paulo e à esquerda com a Rua Seis. **Registro Anterior:** Mat. 7.488, livro 2-AM deste Cartório. **Ônus/Observações:** **R. 01** – Para constar que, por Contrato Particular de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca e Financiamento, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 da Lei 4.380, a proprietária Encol S/A Engenharia, Comércio e Indústria, CGC nº 01556141/0001-58, vendeu a totalidade do

imóvel dessa matrícula a Luiz Clemonex, CPF nº 023.639.441-68 e sua esposa Araíde de Oliveira Clemonex; **R. 05** – Para constar que, por Escritura Pública de Compra com Contrato de Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 137/141, livro 01314 do 2º Tabelionato de Notas de Goiânia/GO, os proprietários Clemonex, CPF nº 003.639.441-68 e sua esposa Araíde de Oliveira Clemonex, CPF nº 382.652.731-34, casados pelo regime de comunhão de bens, venderam a totalidade do imóvel objeto dessa matrícula a Jales de Oliveira Melo, CPF nº 043.370.341-53 e sua esposa Girleny Maria Voltolin Satelis Melo, CPF nº 260.254.261-04, casados sob o regime da comunhão parcial de bens sob a vigência da lei nº 6.515/77; **R. 06** – Para constar que, pelo mesmo instrumento objeto do registro nº 05 supra, Jales de Oliveira Melo e Girleny Maria Voltolin Satelis Melo, já qualificados, deram em primeira, única e especial **HIPOTECA**, sem concorrência de terceiros à Govesa – Administradora de Consórcios Ltda., CNPJ nº 02.798.858/0001-79 a totalidade do imóvel objeto dessa matrícula; **Av. 08** – Para constar **PENHORA** exequenda; **Av. 09** – Para constar que, em virtude da Escritura Pública de Cessão de Créditos e Garantias, firmado em 14/03/2024, a credora hipotecária Govesa – Administradora de Consórcios Ltda., já qualificada, cedeu e transferiu para Disbrave Administradora de Consórcio Ltda., CPNJ nº 01.659.838/0001-54, a totalidade dos direitos creditórios referente à hipoteca objeto do R.6 desta matrícula oriundo da cota de consórcio nº 00-264, do Grupo 4040. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (evento 140): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um apartamento nº 103 (situado no pavimento térreo), Cidade de Anápolis/GO, sendo: 1. Dois Quartos Sociais, 2. Banheiro Social, 3. Circulação, 4. Cozinha com área de serviço conjugada, 5. Quarto e Banheiro de empregada, 6. Garagem para um veículo, possuindo área construída de 134,73392 m<sup>2</sup>; área privativa de 76,26m<sup>2</sup> e área de uso comum de 58,47392m; **b)** Relata também que o prédio onde localiza o imóvel avaliado possui quatro pavimentos, sem elevador, sem área de lazer, garagem descoberta (não discriminada na matrícula do imóvel). e piso simples, sem guarita, sem porteiro físico e/ou portaria remota, possuindo interfone para contactar morador e instalação elétrica e hidráulica completa. **Cadastro Municipal:** 401.445.0308.003. **Débitos de IPTU:** consta débito no importe de R\$ 13.302,62 (treze mil, trezentos e dois reais e sessenta e dois centavos), conforme pesquisa realizada em fevereiro/2025. **OBSERVAÇÃO 1)** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras a que se refere o imóvel objeto de alienação, por conta exclusiva do adquirente. **OBSERVAÇÃO 2)** O imóvel pode estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. **OBSERVAÇÃO 3)** Venda “*ad corpus*” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **AVALIAÇÃO R\$ 185.000,00** (cento e oitenta e cinco mil reais), novembro/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 186.501,42** (cento e oitenta e seis mil, quinhentos e um reais e quarenta e dois centavos), dezembro/2024, pelo índice de correção do INPC (IBGE).

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 204.109,69 (duzentos e quatro mil, cento e nove reais e sessenta e nove centavos), calculada até junho/2023.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento, designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da Gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, "outdoor" e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) 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. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorárias, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – Os lanços deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas no Código de Processo Civil e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados no site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lançamento corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

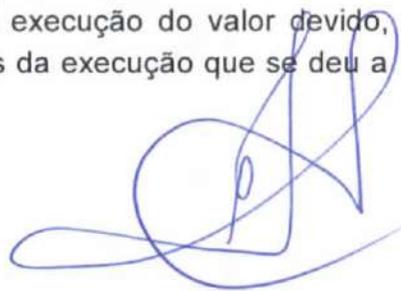
- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES):** (I) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial à disposição do Juízo encaminhada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; (II) - **PAGAMENTO**



**PARCELADO:** (i) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização de cada etapa do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado para a participação do referido leilão junto ao site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)* e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br), (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895 I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25 % (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente a arrematação; (iii) *Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA ETAPA DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos "PAGAMENTO À VISTA".*  
**Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial.

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DOS PAGAMENTOS E PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira 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 da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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 nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).



- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S) – Considerando a existência de “Coproprietário”, este terá direito de preferência na aquisição, nos termos e forma do art. 1.322 do Código Civil com preferência na hipótese de igualar ao maior lance ofertado através da plataforma de leilões [www.lanceja.com.br.](http://www.lanceja.com.br), que terá de ser manifestado do seguinte modo: no caso de ter manifestado o direito de preferência, terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento de cada etapa do leilão, para promover o depósito da arrematação e da comissão da leiloeira. Se o melhor lance for à vista, o depósito (pelo “Coproprietário”) deverá ser feito à vista; se a prazo, com o mesmo valor de entrada e número de parcelas do lance vencedor. A comissão da leiloeira, em qualquer dos casos, deverá ser feita à vista e terá como base de cálculo o valor do lance vencedor.

Não havendo manifestação da preferência no prazo supracitado (período do leilão), operar-se-á a imediata preclusão do direito.

Após o encerramento da alienação do lote pelo sistema gestor e pela leiloeira, os interessados, dentre eles o condômino, não poderão ofertar mais lances, caso haja um lance vencedor.

- OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) O(s) Bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; (b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); (d) O Arrematante declara que: (i) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra, (ii) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; (iii) assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência patrimonial e regularização do bem arrematado; (e) Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (f) **QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; (g) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira

comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lanços anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); (h) Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; (i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (j) Se o exequente arrematar o bem 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; (k) Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); (l) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

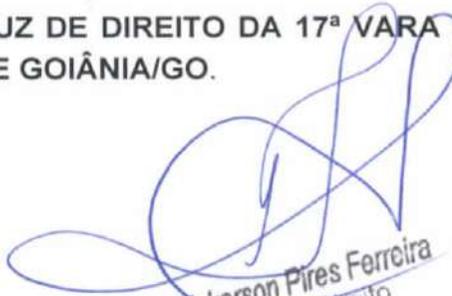
O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), nos termos do art. 887, § 2º do NCPC

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br);

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente(s) **DISBRAVE ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, o(a)(s) Executado(a)(s) **JALES DE OLIVEIRA MELO, cônjuge e coproprietária: GIRLENY MARIA VOLTOLIN SATELIS MELO**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, advogado(s) e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Goiânia/GO, 12 de fevereiro de 2025.

**DOCTOR NICKERSON PIRES FERREIRA, MMº JUIZ DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DO FORO DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO.**



Nickerson Pires Ferreira  
Juiz de Direito