

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) **MASSA FALIDA DE 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), advogado(s) e, demais interessados.

A DOUTORA KARINE UNES SPINELLI, MMª JUÍZA 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 886 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 **03 de novembro de 2026, à partir das 13h00min.**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 06/11/2026, 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 **06/11/2026, à partir das 13h01min**, se estendendo até o dia **25 de novembro de 2026, às 13h00min**, sendo admitidos lanços a partir de 50% (cinquenta e um por cento) do valor da avaliação, atualizada pelo índice **do IPCA (Lei nº 14.905/2024)**, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas.

As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP, para os débitos judiciais comuns.

Somente será realizada a segunda tentativa de leilão caso a primeira não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

Havendo lances nos três minutos anteriores ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação do seu fechamento por igual período de tempo, visando à manifestação de eventuais outros licitantes.

ATENÇÃO: Todos os horários estipulados neste Edital referem-se ao **horário oficial de Brasília-DF**.

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(s) sócio(s) que possui(m) 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 (a) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários e solicitar habilitação para o referido leilão, com antecedência a etapa da hasta pública que pretenda participar, 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; (b) 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, acompanhada 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 poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar e/ou 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 M² (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 m², sendo de área privativa 76,26 m², área de uso comum 58,47392 m², 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 m², 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 Adjeto 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 Clemonez, CPF nº 023.639.441-68 e sua esposa Araíde de Oliveira Clemonez; **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 Clemonez, CPF nº 003.639.441-68 e sua esposa Araíde de Oliveira Clemonez, 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 m²; área privativa de 76,26 m² e área de uso comum de 58,47392 m²; **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 por 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\$ 202.460,51** (duzentos e dois mil, quatrocentos e sessenta reais e cinquenta e um centavos), outubro/2026, pelo índice de correção do IPCA (Lei nº 14.905/2024).

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 204.109,69 (duzentos e quatro mil, cento e nove reais e sessenta e nove centavos), em 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 os bens e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível imissão na posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos de despesas condominais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

DOS LANCES: Os lances deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica, regidos pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e pelas regras contidas no Código de Processo Civil e na Regulamentação Específica do CNJ. Os lances 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 lances superiores ao lance 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 ser declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo que é encaminhada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; (II) - **PAGAMENTO PARCELADO:** Caso não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas de pagamento da arrematação parcelada (i) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito diretamente no website: www.lanceja.com.br, *antes da realização da etapa do leilão que pretende participar, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação da respectiva praça*, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895, I, II, § 1º, 2º, 4º e 6º do Código de Processo Civil, 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, corrigido pela Tabela Prática do TJ/SP, garantido por hipoteca do próprio bem. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, do Código de Processo Civil). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente da proposta de parcelamento da arrematação; (iii) Caberá ao arrematante a atualização monetária das parcelas, a emissão das respectivas guias de depósitos judiciais em continuação ao depósito do sinal, bem como, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, protocolar em juízo o comprovante de pagamento. (iv) *Caso não haja manifestação ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DA ETAPA DO LEILÃO quanto ao interesse em parcelamento, 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 Código de Processo Civil) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (III) A

proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC; (iv) Havendo mais de uma proposta parcelada, será observada a preferência legal da proposta mais vantajosa ou, em igualdade de condições, daquela apresentada em primeiro lugar, conforme o artigo 895, §§ 7º e 8º, do Código de Processo Civil.

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, por meio de transação bancária 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, deduzidas as despesas incorridas.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. O 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 autorizada a leiloeira a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidos 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 ser formulados nos autos da execução que deu origem à arrematação (artigos 895, § 4º e 5º, do CPC).

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S) – Considerando a existência de “Coproprietários”, estes terão direito de preferência na aquisição, nos termos e na forma do art. 1.322 do Código Civil c/c 843, § 1º do CPC, com preferência na hipótese de igualar ao maior lance e condição ofertados na plataforma de leilões www.lanceja.com.br, que terá de ser manifestado do seguinte modo:

- i. deverá manifestar o direito de preferência antes de encerrar a etapa do leilão de que pretende participar, através de mensagem para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br;
- ii. ii. terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento da respectiva etapa do leilão, para promover o depósito da arrematação e da comissão da leiloeira;
- iii. iii. Se o melhor lance for à vista, o depósito (pelos “coproprietários”) deverá ser feito à vista;
- iv. iv. Se a prazo, com o mesmo valor de entrada e número de parcelas do lance vencedor;
- v. v. a comissão da leiloeira, em qualquer dos casos, deverá ser feita à vista e terá como base de cálculo o valor do lance vencedor; e

- vi. Não havendo manifestação da preferência nos prazos supracitados (período do leilão), operar-se-á a imediata preclusão do direito.

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) O Bem será alienado 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, arrematante e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. 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, sem garantias; **(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 e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução. **(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 lances 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 do(a)s executado(a)s, do(s) condômino(s), do(s) credor(es), 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)** 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**, nos termos do art. 887, § 2º do NCP. Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: 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) **MASSA FALIDA DE 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, 2 de outubro de 2026.

DOUTORA KARINE UNES SPINELLI, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DO FORO DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO.