Estado de Goiás - Poder Judiciário
3ª UPJ - Fórum Cível
Av. Olinda, esq. c/ PL-03, Qd.G, Lt. 4, Park Lozandes, Goiânia-GO, CEP nº 74.884-120.
7º andar, salas 706 e 707.
Email: 3upj.civelgyn@tjgo.jus.br
Telefone: (62)3018-6685 e 6686

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO

LEILÃO ELETRÔNICO, LOCAL: https://www.vecchileiloes.com.br/.

Edital de 1º, 2º e 3° Leilões de bem **imóvel** e para intimação do(s) executado(s) **Espólio de José Gervasio Mamede, representado por SANDRA CAMPOS GERVASIO CPF/MF nº 409.362.281-72 - CPF/CNPJ: 003.951.021-20**, expedido na Ação **PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial**, processo nº **5837527-09.2025.8.09.0051**, cujo exequente é **Agropecuária Gouvelândia Ltda**, **68.963.452/0001-02**.

O Doutor(a) Juiz(a) de Direito, **Abilio Wolney Aires Neto**, da 9ª Vara Cível (3ª UPJ das Varas Cíveis) da Comarca de Goiânia/GO, nomeando a Leiloeira Pública Camilla Correia Vecchi Aguiar, inscrita na JUCEG nº 057, na forma da lei, FAZ SABER, que venderá em LEILÃO PÚBLICO os bens/lotes adiante descrito:

DATA DO LEILÃO:

Primeiro leilão: aberto no dia 26/11/2026 às 11:00hs até o dia 01/12/2026 às 11:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Segundo leilão: aberto no dia 01/12/2026 às 11:01hs até o dia 03/12/2026 às 11:00 horas, sendo este o horário da regressiva do leilão (término);

Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos que antecedem o fechamento do leilão, serão acrescidos mais 03 minutos e assim sucessivamente enquanto durar a disputa.

CPC. Art. 900. O leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense.

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Proc. 5837527-09.2025.8.09.0051 - Requerente: Agropecuária Gouvelândia Ltda. **Requerido:** Espólio de José Gervasio Mamede, representado por Sandra Campos Gervasio.

BEM EM LEILÃO: Área de 31,6352 hectares de terras de cultura, situada na Fazenda Sete Lagoas, município de Gouvelândia/GO.

MATRÍCULA Nº 338 - DESCRIÇÃO CONFORME A CRI:

Uma parte de terras com a área de 38.72.00 hectares de cerrados situados na Fazenda Sete Lagoas, Boa Sorte, no município de Gouvelândia, nas seguintes divisas e confrontações: O imóvel inicia em um marco cravado na altura da cota 402 da CEMIG, junto à divisa das terras de Jair Silvério Pinto Ribeiro, segue com 27º59'NW distancia 574,00 metros; segue com 44°26'NE distancia 358,10 metros; confrontando até ai com terras de Jair Silverio Pinto Ribeiro, segue com 44°26'NE distancia 378,00 metros; segue por cerca de arame com 10°38'SW distancia 202,00 metros; até a confluência com a cota 402 da CEMIG, confrontando até ai com o remanescente das terras de José Gervasio Mamede, segue pela Cota 402 da CEMIG, até o ponto inicial. INCRA nº

936.197.001.074-8, A.T: 902,3, MOD: 30,0, Nº MOD: 30,04, FMP: 2,0, em nome de José Gervásio Mamede.

DESCRIÇÃO CONFORME A AVALIAÇÃO:

PROCEDI a avaliação de uma parte de terras com a área de **(31.6352), hectares** de culturas, situada na Fazenda Sete Lagoas, município de Gouvelândia-Go, com as benfeitorias ali existentes, dentro das divisas e confrontações constantes da matrícula 2.980, livro 02, ficha 01, do CRI de Quirinópolis/GO.

CONSTATAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de uma área de terras planas e semiplanas, com parte área de solo arenoso, destinadas a pastagens e produção agrícola, dentro do perímetro da zona rural, cercada de postes e arame liso.

MÉTODO AVALIATIVO: Método comparativo considerando se tratar de imóvel rural com característica para exploração pecuária de agrícola.

AVALIAÇÃO: Fica o imóvel e das benfeitorias nele existentes avaliado em R$ 1.405.282,64 (um milhão, quatrocentos e cinco mil, duzentos e oitenta e dois reais e sessenta e quatro centavos).

ÔNUS DA CRI:

R-1-338 — AQUISIÇÃO: Registro de compra e venda de 28/06/1991, pelo qual Aldo Rosa Ribeiro adquiriu a totalidade do imóvel de José Gervásio Mamede e Ana Dias Campos Mamede. Registro histórico de domínio, e não gravame autônomo.

R-2-338 — PARTILHA EM SEPARAÇÃO JUDICIAL: Registro de 08/02/1995, decorrente da separação judicial consensual, atribuindo a Aldo Rosa Ribeiro parte do imóvel com 29,04 hectares.

R-3-338 — TRANSMISSÃO DE PARTE DO IMÓVEL: Registro de 21/02/1995: José Gervásio Mamede adquiriu de Aldo Rosa Ribeiro parte do imóvel com 29,04 hectares, em comunhão com Walda Campos Gervásio.

R-4-338 — PARTILHA EM SEPARAÇÃO JUDICIAL: Registro de 06/03/1995: atribuição a Walda Campos Gervásio de parte do imóvel com 9,68 hectares, em comunhão.

R-5-338 — HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU - CREDOR: BANCO DO ESTADO DE GOIÁS S/A.

R-6-338 — RE-RATIFICAÇÃO DA GARANTIA: Registro de 23/11/1998: retificação do valor dos contratos para R$ 292.460,02, com ratificação das demais cláusulas da escritura anterior.

R-7-338 — BLOQUEIO JUDICIAL: Registro de 04/12/2000: bloqueio do imóvel referido no R-3-338, decorrente dos autos nº 5.732/00 – F-3882, ação civil pública em defesa do patrimônio público por ato de improbidade administrativa.

R-8-338 — BLOQUEIO JUDICIAL: Registro de 04/12/2000: bloqueio do imóvel referido no R-3-338, nos autos nº 5.646/2000 – F-3796, ação civil pública por ato de improbidade administrativa, para obstar transferências até decisão final. Não consta baixa na certidão apresentada.

AV-9-338 — RESERVA LEGAL: Averbação de 25/05/2005: área de reserva legal de 7,7440 hectares, correspondente a pelo menos 20% da área registrada, gravada com limitação de uso, observadas as exigências ambientais e autorizações competentes.

R-10-338 — PENHORA TRABALHISTA: Registro de 18/03/2009: penhora de 1/2 alqueire, em favor da Confederação Nacional da Agricultura e Pecuária do Brasil — CNA, decorrente da carta precatória/processo CARTPREC nº 03055-2008-121-18-00-8, Justiça do Trabalho da 18ª Região, Itumbiara/GO.

AV-11-338 — AVERBAÇÃO DE AÇÃO JUDICIAL: Averbação de 23/03/2011, requerida por Delcia Lemes do Prado: notícia de ação monitória e execução de sentença, autos nº 276870.97.2002.8.09.0134 (200202768702), com valor indicado de R$ 412.312,60..

AV-12-338 — AVERBAÇÃO DE PENHORA: Averbação de 28/03/2016: referência aos autos nº 200202768702, ação monitória/execução de sentença, com determinação de penhora de 25 alqueires do imóvel; contém valor indicado de R$ 412.312,60.

AV-13-338 — TERMO DE PENHORA: Averbação de 17/07/2018: termo de penhora nos autos nº 200202768702, ação monitória/execução de sentença de Delcia Lemes do Prado contra José Gervásio Mamede, relativo a 10 alqueires e com avaliação mencionada de R$ 3.158.392,87.

VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO: R$ 1.405.282,64 (Um milhão, quatrocentos e cinco mil, duzentos e oitenta e dois reais e sessenta e quatro centavos).

No primeiro leilão, o leiloeiro iniciará o ato ofertando os lotes tendo como lance mínimo o valor igual ou superior a avaliação. Caso algum lote não seja arrematado no primeiro leilão, será iniciado o segundo leilão, da seguinte forma:

VALOR EM SEGUNDO LEILÃO R$ 843.169,58 (oitocentos e quarenta e três mil, cento e sessenta e nove reais e cinquenta e oito centavos)

No segundo leilão, fica o leiloeiro autorizado a ofertar os lotes tendo como lance mínimo o valor igual ou superior a 60% do valor da última avaliação atualizada (art. 891, §único do CPC).

FORMAS DE PAGAMENTO:

À VISTA: Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor integral do valor da arrematação. Na hipótese de o arrematante deixar de depositar o valor no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita/resolvida (art. 903, §1º, III do CPC), sendo o lote novamente levado à leilão (do qual o arrematante ficará impedido de participar), ficando o arrematante, em razão da desistência, obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da arrematação, além das despesas para a realização de um novo leilão, podendo o r. juízo valer se da via executiva para a cobrança da multa.

OS LANCES À VISTA SEMPRE PREVALECERÃO CONFORME ESTABELECIDO POR LEI ART 895 § 7º. Desta forma, caso haja lances à vista, a plataforma trava e daqueles valores acima, serão recebidos somente lances à vista.

PARCELADO: Nos termos do art. 895 do CPC defiro a possibilidade de pagamento do bem arrematado em até 30 (trinta) prestações mensais e sucessivas, para bens imóveis, mediante hipoteca sobre o próprio bem no caso de imóvel, devendo a primeira parcela ser de 25% de entrada, depositada no prazo máximo e improrrogável de 24(vinte e quatro) horas a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias, observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente, mas a carta de arrematação ou mandado para entrega será expedida apenas após o último pagamento. O indexador de correção monetária a ser utilizado é o INPC. **A plataforma de leilões www.vecchileiloes.com.br, permite os lances na própria plataforma, o que traz transparência ao certame.**

COMPROVANTES DE PAGAMENTO: Os comprovantes dos pagamentos realizados, seja na modalidade à vista, seja na modalidade parcelada, deverão ser enviados ao Leiloeiro para juntada aos autos, no mesmo prazo fixado para a realização de cada pagamento. No caso de pagamento parcelado, o comprovante deverá ser encaminhado após o pagamento do sinal e de cada parcela vincenda.

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá **multa de 10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. **Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro(a)**, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital.

LANCE CONSIDERADO VENCEDOR: Será considerado vencedor o lance em maior valor.

DA COMISSÃO: A comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação a ser paga pelo arrematante, não incluído no valor do lance; no caso de adjudicação 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo exequente; e em caso de remição ou transação, 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo executado. **A comissão da leiloeira deverá ser paga imediatamente após a arrematação, na conta bancária indicada pela leiloeira e expressamente informada no Auto de Arrematação.**

CONFORME RES. 236 DO CNJ: Art. 7° Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. § 3° Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o exequente arrematar o(s) lote(s) utilizando os créditos do próprio processo, observado o previsto no art. 892, §1º, §2º e §3º do CPC.

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualdade de condições com eventuais outros interessados/licitantes, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência. Para participar, deverá fazer o cadastro na plataforma www.vecchileiloes.com.br, e solicitar ao leiloeiro a possibilidade de participar do leilão através da plataforma, e assim, poderá igualar o seu lance com os demais participantes. Art. 892. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico. § 2º Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem.

OBSERVAÇÕES: DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: será enviado para o arrematante por e-mail o auto de arrematação para assinatura eletrônica do mesmo, ficando ainda o leiloeiro autorizado a assinar pelo arrematante caso o mesmo não consiga por qualquer motivo fazer a assinatura eletrônica. Caso o arrematante não cumpra o pagamento no prazo estabelecido, será de imediato repassado para o segundo maior lanço e assim sucessivamente. Conforme Resolução 236 do CNJ, Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2°; arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DÉBITOS, ÔNUS E CONSERVAÇÃO DO BEM: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. o débito de ITR se sub-roga no preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, do CTN). Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem qualquer garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

TRANSMISSÃO ON LINE: Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.vecchileiloes.com.br). Os leilões poderão, a critério do leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site www.vecchileiloes.com.br. Contudo, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato.

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão deverão dar lances, exclusivamente pela internet, por intermédio do site www.vecchileiloes.com.br. Serão aceitos lances a partir da inserção do leilão no site do leiloeiro. Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, ficando o Poder Judiciário e/ou leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. Os interessados em ofertar lances eletrônicos deverão observar as condições previstas no site do leiloeiro e na legislação em vigor, sendo condição o cadastro prévio no site do leiloeiro. Ao participar do leilão o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Para participação no primeiro e no segundo leilão, os interessados deverão efetuar cadastramento prévio com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data designada para a realização do leilão, confirmar os lances ofertados, recolher a quantia respectiva na forma e prazo estabelecidos neste edital e encaminhar os comprovantes de pagamento ao Leiloeiro Oficial para fins de assinatura do Auto de Arrematação. Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente. Conforme o art. 21 da Resolução CNJ nº 236/2016, poderão ofertar lances apenas os usuários previamente cadastrados. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de encerramento do pregão será automaticamente prorrogado por mais 3 (três) minutos, e assim sucessivamente, enquanto houver novos lances nesse período, garantindo-se a todos os interessados a oportunidade de disputar o bem. Ao participar do leilão, o arrematante declara estar ciente de que, havendo lance à vista, não serão aceitas propostas de pagamento parcelado, observadas as condições previstas neste edital. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior. Os licitantes deverão acompanhar a realização do Leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

CONDIÇÕES GERAIS: O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro para participar do leilão, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta que venha a prejudicar o ato. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. Fica o leiloeiro autorizado a, querendo, ofertar todos ou parte dos lotes de forma agrupada, tendo como lance mínimo à soma do valor dos lotes individuais, permitindo, assim, a arrematação conjunta de lotes por um único arrematante (art. 893 do CPC). Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação. As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo ad corpus, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese de o imóvel arrematado encontrar-se tombado, caberá ao arrematante observar a legislação pertinente, principalmente no que se refere a conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição ao uso do imóvel, inclusive, restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia (inclusive de funcionamento). **SENDO AINDA OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE A CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO APÓS O LEILÃO PARA ACOMPANHAR O PROCESSO.**

IMÓVEL OCUPADO: caso o imóvel esteja ocupado, O ARREMATANTE assumirá integral responsabilidade pela sua desocupação e imissão na posse, bem como por todas as despesas, custos, encargos e providências judiciais ou extrajudiciais necessárias, isentando o comitente e o leiloeiro de qualquer responsabilidade nesse sentido.

VISITAÇÃO: Visitação do(s) bem(ens) mediante contato prévio com a leiloeira, sendo possível apenas na hipótese do(s) bem(ens) estar(em) sob a guarda ou posse da leiloeira. Não será permitida visita sem agendamento prévio.

ADVERTÊNCIA: Constitui ato atentatório à dignidade da justiça à suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar desistência do arrematante, o suscitante será condenado em multa em quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem. **CPC ART. 903 § 6º**.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contato leiloeira Telefone: 62-982146560/ 62-981206740/ 62-99719922, Email: contato@vecchileiloes.com.br | vecchileiloes@gmail.com.

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelos Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC).

INFORMAÇÕES: PRAZO PARA IMPUGNAR ESTE EDITAL: O presente edital pode ser impugnado no prazo de 05 (cinco) dias corridos, contados da publicação do mesmo no site do leiloeiro (www.vecchileiloes.com.br), sob pena de preclusão.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado(s) o(s) **promovido(s):** Espólio De José Gervasio Mamede, Representado Por Sandra Campos Gervasio, **representada pelo seu advogado:** Márcio Antônio Nunes, **OAB/GO: 14.991**. Walda Campos Gervasio -**Coproprietária. Terceiro Interessado:** Nagib Chamma Neto, por seu advogado: Juliano Parreira Chamma, OAB nº350793. **Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado constituído, não constando do procedimento seu endereço atual ou, ainda, não sendo encontrado(s) no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.**

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado na forma da Lei.

Goiânia, 29 de outubro de 2026.

Abilio Wolney Aires Neto
Juiz(a) de Direito
assinado eletronicamente

Camilla Correia Vecchi Aguiar
Leiloeira Pública