



CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CÍVEL - COMARCA DE GOIÂNIA – TJ/GO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **JORGE MAHMUD (CPF/MF Nº 056.056.101-63)**, e seu cônjuge se casado for; do compromitente comprador: **ESPÓLIO DE OTÁVIO BARRETO DOS SANTOS**, representado por **LEONARDO VIEIRA BARRETO (CPF/MF Nº 019.370.511-70)**; bem como dos credores: **COMPANHIA DE ARMAZENS E SILOS DO ESTADO DE GOIAS (CNPJ/MF Nº 01.556.240/0001-30)**, **RUTH DE SOUZA (CPF/MF Nº 701.308.621-50)**, **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0001-41)**, **ROBSON LOPES DE SALES (CPF/MF Nº 936.864.981-20)** e **JENY MARCY AMARAL FREITAS (CPF/MF Nº 412.681.301-25)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Carlos Henrique Loução, da Central de Cumprimento de Sentença Cível - Comarca de Goiânia, Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, 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 Reparação de Danos Materiais e Indenização de Danos Morais em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **LUIZ FERNANDO PEIXOTO (CPF/MF Nº 560.642.921-72)** em face de **JORGE MAHMUD (CPF/MF Nº 056.056.101-63)**, nos autos do **Processo nº 0314991-45.2008.8.09.0051**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 879 a 903 do CPC, que disciplinam a Alienação em Leilão Judicial e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Maranhão, Lotes 06, 07 e 08 da Quadra 69, Jundiá, Anápolis/GO, CEP: 75110-470 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial com 1.454,11m² de área de terreno (total) e 703,25m² de área construída, anteriormente descrito como: Lotes de terrenos nº 06,07 e 08 da quadra 69, do bairro Jundiá, desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: lote 06, com a área de 467,18 metros quadrados, ou seja medindo 21,10 mais 10,00 metros de frente para a Avenida Contorno Maranhão e uma rua sem nome, 10,99 metros no lado do curvo na junção com as duas vias, 28,10 metros do lado direito com o lote 07 e 17,00 metros do lado esquerdo com o lote 05; lote 07, com área de 474,55 metros quadrados, ou seja, mede 17,00 metros de frente, 14,00 mais 3,68 metros de largura no fundo, 26,00 metros do lado direito e 28,10 metros do lado esquerdo, confrontando na frente com a rua sem nome, no fundo com os lotes 05 e 09, à direita com o lote 08 e à esquerda com o lote 06; lote 08 com a área de 512,38 metros quadrados, ou seja, mede 33,29 mais , 3,00 mais 1,48 metros de frente, 27,30 metros do lado direito e 26,00 metros do lado esquerdo, confrontando na frente com uma rua sem nome, à direita com o lote 09 e à esquerda com o lote 07.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	101.135.0252.001	
Matrícula Imobiliária nº	10.741	Cartório de Registro Geral de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 09	14/02/2002	Penhora	Proc. nº 0004000-06.1996.8.09.0051	Companhia de Armazéns E Silos Do Estado De Goiás





Av. 11	30/08/2013	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001022-25.2011.5.18.0053	União (Fazenda Nacional)
R. 15	20/11/2014	Penhora Exequenda	Proc. nº 0314991-45.2008.8.09.0051	Luiz Fernando Peixoto
R. 17	06/12/2016	Penhora	Proc. nº 2006.35.02.003411-6	União (Fazenda Nacional)
Av. 21	14/11/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0011549-39.2017.5.18.0081	Ruth De Souza
Av. 23	23/10/2023	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0018649-73.1996.8.09.0051	Companhia de Armazéns E Silos do Estado De Goiás
Av. 27	09/12/2024	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0004000-06.1996.8.09.0051	Companhia de Armazéns E Silos do Estado De Goiás

OBS.01: Foram opostos Embargos de Terceiro (Proc. nº 0455507-71.2015.8.09.0051), pelo compromitente comprador, objetivando o cancelamento da constrição judicial sobre o imóvel, sob o argumento que o embargante é proprietário do bem, em razão do Instrumento de Compromisso Particular de Compra e Venda. Os embargos foram julgados extintos sem resolução do mérito. Trânsito em julgado 01.04.2019.

OBS.02: O imóvel é composto de Piso Inferior Frontal: garagem para aproximadamente 4 (quatro) carros, varanda na parte da frente, sala ampla para três ambientes, escritório; Piso Superior: 2 (duas) salas, bar, sacada, 4 (quatro) quartos, sendo três suítes; Piso Inferior, para o fundo: hall, lavabo, quarto, copa e cozinha; Área Externa da Casa: lavanderia, banheiro, 2 (dois) quartos; Área da churrasqueira: churrasqueira, banheiro, quarto e área da piscina. (Laudo de Avaliação ao Mov. 64)

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário/Observações
Mov. 125	Mov. 131	R\$ 4.032,57 (Fev/2026)	Proc. nº 5994763-58.2024.8.09.0051	Robson Lopes de Sales
Mov. 128	Mov. 131	R\$ 730.439,48 (Dez/2025)	Proc. nº 0004000-06.1996.8.09.0051	Companhia de Armazéns E Silos Do Estado De Goiás
Mov. 157	Mov. 160	R\$ 554.688,55 (Abr/2026)	Proc. nº 5362097-19.2025.8.09.0051	Jeny Marcy Amaral Freitas
Mov. 175	Mov. 176	R\$ 1.668.064,51 (Ago/2026)	Proc. nº 5152027-24.2025.8.09.0051	Jeny Marcy Amaral Freitas

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 4.680.000,00 (Fev/2025 – Avaliação ao Mov. 84– Homologação Mov.97).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 5.039.213,91 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/GO.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 8.212,82 (Set/2026) Referente aos Débitos Tributários. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e artigos 908 §§1º, 2º, do Código de Processo Civil).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 36.236,75 (Mai/2020 – Mov.30).





02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **13 de novembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 16 de novembro de 2026 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 16 de novembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 08 de dezembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), em até 6 parcelas mensais e iguais, sendo que a primeira parcela deverá ser depositada em 24 horas a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias (Decisão ao Mov. 97) (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/GO, devendo o arrematante comprovar mensalmente o pagamento das respectivas parcelas. Em caso de atraso no pagamento das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas 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 Goiás sob nº 101, 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 por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, 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 pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, 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 lote, 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, caso o produto da arrematação não seja suficiente para sua quitação integral, caberá ao Arrematante o pagamento do saldo remanescente, inclusive das despesas condominiais vencidas anteriormente à arrematação e à imissão na posse, nos termos da Decisão de Evento 195 e do artigo 1.345 do Código Civil.

13 – VÍCIO INFUNDADO: Constitui ato atentatório a dignidade da justiça à suscitação infundada de vício com objetivo de ensejar a desistência do arrematante, o suscitante será condenado em multa em quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem, nos termos do artigo 903, § 6º do Código de Processo Civil.

14 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).

15 – 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).

16 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: 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 será expedida a Carta de Arrematação/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).

17 – 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.

18 – 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, 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.

19 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida 136, nº 761, Qd. F-44 Lt. 2-E, 11º andar todo – Edifício Nasa Business Style – Setor Sul - CEP 74093-250 - Goiânia – GO, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

20 – 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Goiânia, 1 de outubro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CARLOS HENRIQUE LOUÇÃO
JUIZ DE DIREITO

