

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da Vara Única da Comarca de Porangaba/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

PROCESSO: 3003824-10.2013.8.26.0470 – Execução de título extrajudicial.
EXEQUENTE: Ministério Público do Estado de São Paulo, CNPJ nº 01.468.760/0001-90, na pessoa de seu representante legal
EXECUTADO: Osni Coelho de Miranda, CPF nº 000.692.938-99
INTERESSADOS: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, CNPJ nº 13.567.015/0001-88, na pessoa de seu representante legal; Delegacia da Receita Federal do Brasil – DRF, CNPJ nº 04.671.529/0001-98, na pessoa de seu representante legal; Ocupante do imóvel; Loeni de Almeida Miranda, CPF nº 099.197.239-43 (cônjuge)

1º LEILÃO: início em **19/10/2026**, às **14h00min**, e término em **22/10/2026**, às **14h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **22/10/2026**, às **14h01min**, e término em **12/11/2026**, às **14h00min**;
LANCE MÍNIMO: **75% (setenta e cinco por cento)** do valor atualizado da avaliação¹.

DESCRIÇÃO DO BEM: TERRENO ASSIM DESCRITO EM SUA MATRÍCULA: “IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 33,7590ha (TRINTA E TRÊS HECTARES, SETENTA E CINCO ARES E NOVENTA CENTIARES), SITUADO NO BAIRRO DOMINGOS JACÓ, MUNICÍPIO DE TORRE DE PEDRA-SP, com as seguintes medidas perimetrais e confrontações: ‘de 1, rumo 104º SE, distância 214m; rumo 60ºNE, distância 149m, até 2, rumo 156ºNE, distância 840m, confrontando com Profeta Jacó; de 2, rumo 56ºNE, distância 104m, rumo 150ºSE, distância 319m, até 3, rumo 58ºNE, distância 562m, confrontando com sucessores de Delfino Leite de Moraes; de 3 até 4, rumo 144ºSE, distância 248m, confrontando com José e Felício L. De Moraes; de 4 até 5, rumo 60ºNE, distância 652m, confrontando com Adquirente; de 5 até 6, rumo 156ºSE, distância 178m, confrontando com Adquirente e Izaias José da Mota; de 6, rumo 156º, distância 112m; rumo 60ºNE, distância 109m; rumo 156ºSE, distância 144m; rumo 156º SE, distância 82m, até aqui confrontando com Profeta Gomes da Silva; até 10, rumo 62ºNE, distância 564m, confrontando com João Coelho de Miranda Filho; de 10 até 1, rumo 160ºSE, distância 356m, confrontando com Herdeiros de Salvador José Gomes’. INCRA nº: 631.060.002.585-7. NIRF nº: 3.413.980-0. MATRÍCULA: 1.153, do CRI de Porangaba/SP. LOCALIZAÇÃO: Sítio dos Coelhos e Sítio dos Coelhos II, Domingos Jacó, Torre de Pedra/SP, CEP 18269-999. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R\$ 548.250,00 (quinhentos e quarenta e oito mil, duzentos e cinquenta reais), em setembro de 2019, que, atualizado, corresponde à R\$ 803.358,33 (oitocentos e três mil, trezentos e cinquenta e oito reais e trinta e três centavos), para setembro de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 299.441,52, em março de 2015 (fls. 98/182), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

¹ Reservando-se a quota-parte pertencente ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, aplicando-se o deságio autorizado na decisão proferida pelo MM. Juízo de fls. 445/446, no patamar de 50% (cinquenta por cento), sobre a parte pertencente ao Executado, conforme § 2º do art. 843 do CPC. Assim, soma-se a parte do Executado já com o deságio aplicado com a parte integral do coproprietário/cônjuge alheio à execução para viabilizar o valor mínimo de lance para o 2º leilão.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - ÔNUS: Consta na AV. 9, BLOQUEIO DE MATRÍCULA derivada dos autos nº 0004101-19.2009.8.26.0470, da Vara Única do Foro da Comarca de Porangaba/SP. Consta nas AV.11 e 12, PENHORA EXEQUENDA E SUA RETIFICAÇÃO. **DÉBITO DE ITR e INCRA:** Não foi possível consultar eventuais débitos sobre este imóvel, uma vez que os portais eletrônicos do INCRA e DRF não conseguiram acessar os dados por problemas ou por inconsistências em seus cadastros, de modo que fica sob responsabilidade do interessado em averiguá-las perante tais Órgãos.

III – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA RESERVA DA MEAÇÃO: Em caso de alienação de bem indivisível, recairá sobre o valor da alienação do bem a quota-parte do coproprietário ou cônjuge que não sejam executados na demanda, sendo tal quota-parte somada ao valor final (com aplicação do deságio) pertencente ao Executado, conforme art. 843, *caput* e § 2º do CPC. Além disso, de acordo com § 1º do mesmo art. 843 do CPC, o coproprietário e o cônjuge, ambos não executados, poderão exercer a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, dando lance na plataforma do Leiloeiro Oficial.

IV - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC³, configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade 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, nos termos do art. 500, § 3º, do CC⁴. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

³ Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

⁴ Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁵ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

V - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: 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.

VI - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

VII - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VIII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

IX – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: Não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

X - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais

⁵ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

(quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil (“CPC”), Código Penal (“CP”), Código Tributário Nacional (“CTN”), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 14 de setembro de 2026.

DRA. LILIANE REGINA VIEIRA LUCAS DE CAMARGO BARROS
Juíza de Direito