

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/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:** [1010251-27.2018.8.26.0100](#) – Execução de título extrajudicial.
- EXEQUENTE:** **Civa & Civa Car's Ltda.** – Epp, CNPJ nº 04.156.885/0001-73, na pessoa de seu representante legal
- EXECUTADOS:** **Taimer Transportes Aereos e Rodoviários Maringá Ltda** – Epp, CNPJ nº 05.015.479/0001-53, na pessoa de seu representante legal; **Sedmar Serviços Especializados e Transportes Maringa Ltda**, CNPJ nº 77.281.459/0001-35, representada por seu sócio, Rudnei Mussi, CPF nº 424.106.819-72; **Rudnei Mussi**, CPF nº 424.106.819-72; **Antonio Mainardes da Silva**, CPF nº 045.611.209-04
- INTERESSADOS:** **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA**, CNPJ nº 00.375.972/0001-60, na pessoa de seu representante legal; **Delegacia da Receita Federal do Brasil - DRF**, CNPJ nº 00.394.460/0065-06, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel; Luiza Helena Romagnoli Mussi**, CPF nº N/C; **Thifama Agropecuária LTDA**, CNPJ nº 19.785.622/0001-09, na pessoa de seu representante legal; **Osmar Alves Bocci**, CPF nº 271.932.808-13; **Autos nº 0000956-71.2014.5.15.0102**, da 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP (reserva de valores); **Autos nº 0001407-22.2017.5.09.0664**, da 5ª Vara do Trabalho de Londrina/PR (penhora no rosto dos autos); autos nº 0023942-04.2014.8.16.0017, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Maringá/PR (averbação premonitória e penhora); autos nº 0000170-93.2016.5.09.0661, da 3ª Vara do Trabalho de Maringá/PR (indisponibilidade); autos nº 0018788-05.2014.8.16.0017, da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Maringá/PR (indisponibilidade); autos nº 0000741-75.2017.8.16.0017, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Maringá/PR (penhora); autos nº 0010381-24.2024.8.26.0100, da 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP (penhora); autos nº 0010775-80.2015.8.16.0017, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Maringá/PR; Autos nº 1000836-71.2026.5.02.0063, da 63ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP (penhora no rosto dos autos advinda de carta precatória)

1º LEILÃO: início em **08/07/2026**, às **11h00min**, e término em **15/07/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **15/07/2026**, às **11h01min**, e término em **05/08/2026**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: UMA ÁREA DE TERRAS COM 1.530,2382 HAS, DENOMINADA “FAZENDA VALE DOS SONHOS II – GLEBA 01”, SITUADA NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE PARANATINGA-MT, perímetro: 15.943,06 metros, com a seguinte descrição de perímetro:

Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
AAM-M-0518	-53°39'29,275"	-13°51'24,358"	388,3	AAM-M-0519	143°30'	401,45	CNS: 06.327-1, Mat. 6724, Fazenda Vale

							dos Sonhos, de Mário Geraldo
AAM-M-0519	-53°39'21,323"	-13°51'34,858"	391,79	AAM-M-1119	168°01'	1300,16	CNS: 06.327-1, Mat. 6724, Fazenda Vale dos Sonhos, de Mário Geraldo
AAM-M-1119	-53°39'12,338"	-13°52'16,240"	404,02	AAM-M-1120	168°57'	43,64	CNS: 06.327-1, Mat. 6724, Fazenda Vale dos Sonhos, de Mário Geraldo
AAM-M-1120	-53°39'12,059"	-13°52'17,633"	409,38	AAM-P-13836	196°10'	148,45	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13836	-53°39'13,463"	-13°52'22,272"	418,21	AAM-P-13837	195°10'	167,09	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13837	-53°39'14,893"	-13°52'27,519"	421,62	AAM-P-13838	196°44'	49,96	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13838	-53°39'15,372"	-13°52'29,076"	424,216	AAM-P-13839	191°06'	50,02	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13839	-53°39'15,693"	-13°52'30,673"	425,11	AAM-P-13840	184°37'	38,92	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13840	-53°39'15,797"	-13°52'31,935"	423,39	AAM-P-18341	164°03'	124,86	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-18341	-53°39'14,655"	-13°52'35,841"	423,81	AAM-P-18342	162°30'	49,94	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13842	-53°39'14,155"	-13°52'37,391"	422,19	AAM-P-13843	162°47'	40,52	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13843	-53°39'13,756"	-13°52'38,650"	421,62	AAM-P-13844	156°09'	43,95	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13844	-53°39'13,164"	-13°52'39,958"	421,42	AAM-P-13845	167°07"	27,73	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13845	-53°39'12,959"	-13°52'40,838"	421,38	AAM-P-13846	183°59'	9,73	Estrada Municipal que

							liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13846	-53°39'12,981"	-13°52'41,154"	421,56	AAM-P-13847	208°52'	32,8	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13847	-53°39'13,509"	-13°52'42,088"	422,19	AAM-P-13848	227°09'	41,35	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13848	-53°39'14,518"	-13°52'43,003"	423,37	AAM-P-13849	235°14'	28,38	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13849	-53°39'15,295"	-13°52'43,530"	425,03	AAM-P-13850	247°08'	41,32	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13850	-53°39'16,563"	-13°52'44,052"	427,18	AAM-P-13851	244°29'	68,79	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13851	-53°39'18,631"	-13°52'45,016"	429,12	AAM-P-13852	248°27'	69,78	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13852	-53°39'20,793"	-13°52'45,849"	431,17	AAM-P-13853	258°57'	73,16	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13853	-53°39'23,184"	-13°52'46,305"	430,92	AAM-P-13854	249°02'	216,46	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13854	-53°39'29,916"	-13°52'48,824"	432,17	AAM-P-13855	248°21'	228,15	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13856	-53°39'36,978"	-13°52'51,562"	432,61	AAM-P-13856	241°35'	34,15	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13856	-53°39'37,979"	-13°52'52,090"	431,25	AAM-P-13857	234°23'	45,4	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13857	-53°39'39,208"	-13°52'52,951"	434,63	AAM-P-13858	213°16'	54,05	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13858	-53°39'40,196"	-13°52'54,421"	437,19	AAM-P-13859	203°26'	43,42	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20

AAM-P-13859	-53°39'40,771"	-13°52'55,717"	438,23	AAM-P-13860	190°33'	40,3	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13860	-53°39'41,017"	-13°52'57,006"	440,42	AAM-P-13861	175°57'	51,37	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13861	-53°39'40,896"	-13°52'55,717"	441,29	AAM-P-13862	172°22'	65,14	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13862	-53°39'40,608"	-13°53'00,774"	441,65	AAM-P-13863	167°03'	54,22	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13863	-53°39'40,204"	-13°53'02,493"	443,07	AAM-P-13864	148°07'	94,69	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13864	-53°39'38,539"	-13°53'05,109"	445,18	AAM-P-13865	141°24'	185,81	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13865	-53°39'34,679"	-13°53'09,835"	446,53	AAM-P-13866	152°18'	45,5	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13866	-53°39'34,191"	-13°53'10,742"	446,42	AAM-P-13867	158°18'	45,5	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13867	-53°39'33,631"	-13°53'12,118"	448,29	AAM-P-13868	165°34'	48,13	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13868	-53°39'33,232"	-13°53'13,634"	448,32	AAM-P-13869	170°22'	51,49	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13869	-53°39'32,945"	-13°53'15,286"	447,73	AAM-P-13870	179°33'	58,55	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13870	-53°39'32,930"	-13°53'17,191"	446,29	AAM-P-13871	186°38'	134,35	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-P-13871	-53°39'33,447"	-13°53'21,533"	446,51	AAM-M-1117	186°14'	234,71	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-M-1117	-53°39'34,296"	-13°53'29,124"	450,11	AAM-M-1118	261°27'	28,48	CNS: 06.327-1, Mat. 6724, Fazenda Vale

							dos Sonhos, de Mário Geraldo
AAM-1118	-53°39'35,234"	-13°53'29,262"	449,55	AAM-M-0524	260°59'	3286,56	CNS: 06.327-1, Mat. 6724, Fazenda Vale dos Sonhos, de Mário Geraldo
AAM-M-0524	-53°41'23,345"	-13°53'45,999"	398,47	AAM-M-0523	350°44'	332,13	CNS: 06.327-1, Mat. 6724, Fazenda Vale dos Sonhos, de Mário Geraldo
AAM-M-0523	-53°41'25,124"	-13°53'35,333"	379,42	AAM-M-0527	350°25'	3619,95	CNS: 06.327-1, Mat. 6724, Fazenda Vale dos Sonhos, de Mário Geraldo
AAM-M-0527	-53°41'45,179"	-13°51'39,194"	413,22	AAM-M-0518	83°37'	4106,54	CNS: 06.327-1, Mat. 14477, Fazenda Lorenzo II, Edevil de Lorenzo

Tudo em conformidade com Mapa e Memorial Descritivo datado em 12/11/2016, assinado digitalmente pelo Responsável Técnico Credenciado, Sr. Juraci de Castro – AAM – CREA 2591/DMS/MS, juntamente com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº 2634673-MT; e, **UMA ÁREA DE TERRAS COM 183,8646 HAS, DENOMINADA “FAZENDA VALE DOS SONHOS II – GLEBA 02”, SITUADA NESTA MUNICÍPIO E COMARCA DE PARANATINGA-MT**, perímetro: 6.704,23 metros, com a seguinte descrição de perímetro:

Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
AAM-M-01119	-53°39'11,782"	-13°52'19,035"	406,21	AAM-M-0222	169°03'	765,92	CNS: 06.327-1, Mat. 6724, Fazenda Vale dos Sonhos, de Mário Geraldo
AAM-M-0222	-53°39'06,942"	-13°52'43,502"	431,52	AAM-M-0221	78°47'	352,62	CNS: 06.327-1, Mat. 6724, Fazenda Vale dos Sonhos, de Mário Geraldo
AAM-M-0221	-53°38'55,423"	-13°52'41,272"	418,43	AAM-M-0522	163°41'	1283,79	CNS: 06.327-1, Mat. 6724, Fazenda Vale dos Sonhos, de Mário Geraldo
AAM-M-0522	-53°38'43,412"	-13°53'21,359"	419,09	AAM-M-01118	261°07'	1525,66	CNS: 06.327-1, Mat. 6724, Fazenda Vale dos Sonhos, de Mário Geraldo
AAM-M-01118	-53°39'33,615"	-13°53'29,020"	450,32	AAM-V-13871	06°13'	229,25	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20

AAM-V-13871	-53°39'32,786"	-13°53'21,606"	446,28	AAM-V-13870	06°38'	135,52	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13870	-53°39'32,264"	-13°53'17,226"	446,25	AAM-V-13869	359°33'	61,39	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13869	-53°39'32,280"	-13°53'15,229"	447,31	AAM-V-13868	350°22'	53,91	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13868	-53°39'32,580"	-13°53'13,499"	448,18	AAM-V-13867	345°35'	50,25	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13867	-53°39'32,996"	-13°53'11,916"	448,68	AAM-V-13866	338°17'	47,82	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13866	-53°39'33,585"	-13°53'10,470"	446,19	AAM-V-13865	332°19'	34,42	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13865	-53°39'34,118"	-13°53'09,478"	446,32	AAM-V-13864	321°24'	186,61	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13864	-53°39'37,995"	-13°53'04,733"	445,36	AAM-V-13863	328°07'	90,14	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13863	-53°39'39,580"	-13°53'02,242"	443,28	AAM-V-13862	347°03'	49,97	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13862	-53°39'39,953"	-13°53'00,658"	441,01	AAM-V-13861	352°22'	63,59	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13861	-53°39'40,234"	-13°52'58,607"	441,28	AAM-V-13860	355°57'	48,18	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13860	-53°39'40,347"	-13°52'57,043"	440,19	AAM-V-13859	10°32'	35,48	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13859	-53°39'40,130"	-13°52'55,908"	438,93	AAM-V-13858	23°26'	39,45	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13858	-53°39'39,608"	-13°52'54,731"	437,62	AAM-V-13857	33°17'	48,61	Estrada Municipal que liga à Rodovia

							MT 20
AAM-V-13857	-53°39'38,719"	-13°52'53,409"	434,19	AAM-V-13856	54°22'	40,41	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13856	-53°39'37,625"	-13°52'52,643"	431,39	AAM-V-13855	61°36'	31,71	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13855	-53°39'36,696"	-13°52'52,152"	432,21	AAM-V-13854	68°21'	226,85	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13854	-53°39'29,674"	-13°52'49,430"	432,62	AAM-V-13853	69°02'	214,61	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13853	-53°39'23,000"	-13°52'46,932"	430,51	AAM-V-13852	78°37'	73,26	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13852	-53°39'20,605"	-13°52'46,476"	431,19	AAM-V-13851	68°27'	72,32	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13851	-53°39'18,365"	-13°52'45,612"	429,28	AAM-V-13850	64°29'	69,01	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13850	-53°39'16,291"	-13°52'44,645"	427,32	AAM-V-13849	67°09'	42,95	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13849	-53°39'14,972"	-13°52'44,103"	425,27	AAM-V-13848	55°13'	31,88	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13848	-53°39'14,100"	-13°52'43,511"	423,62	AAM-V-13847	47°09'	45,98	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13847	-53°39'12,977"	-13°52'42,494"	422,73	AAM-V-13846	28°52'	40,42	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13846	-53°39'12,327"	-13°52'41,342"	421,29	AAM-V-13845	03°57'	17,1	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13845	-53°39'12,288"	-13°52'40,787"	421,13	AAM-V-13844	347°08'	32,6	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13844	-53°39'12,529"	-13°52'39,753"	422,19	AAM-V-13843	336°09'	44,72	Estrada Municipal que

							liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13843	-53°39'13,131"	-13°52'38,422"	421,35	AAM-V-13842	342°47'	39,4	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13842	-53°39'13,520"	-13°52'37,197"	423,46	AAM-V-13841	342°30'	49,73	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13841	-53°39'14,017"	-13°52'35,654"	425,28	AAM-V-13840	344°02'	120,98	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13840	-53°39'15,124"	-13°52'31,870"	424,62	AAM-V-13839	04°38'	34,16	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13839	-53°39'15,032"	-13°52'30,762"	421,28	AAM-V-13838	11°06'	47,89	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13838	-53°39'14,725"	-13°52'29,233"	424,91	AAM-V-13837	16°43'	49,26	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13837	-53°39'14,253"	-13°52'27,898"	418,83	AAM-V-13836	15°10'	167,2	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20
AAM-V-13836	-53°39'12,795"	-13°52'22,448"	409,27	AAM-M-01119	16°10'	109,22	Estrada Municipal que liga à Rodovia MT 20

Tudo em conformidade com Mapa e Memorial Descritivo datado em 12/11/2016, assinado digitalmente pelo Responsável Técnico Credenciado, Sr. Juraci de Castro – AAM – CREA 2591/DMS/MS, juntamente com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº 2634673-MT. **INCRA/CCIR nº:** 901.156.139.360-0. **NIRF/CIB nº:** 5.212.798-2. **MATRÍCULAS:** 17.487 e 17.488, ambas do CRI de Paranatinga/MT. **LOCALIZAÇÃO:** Fazenda Vale dos Sonhos II, Rio Piranha, Área Rural, Paranatinga/MT, CEP 78870-000. **DEPOSITÁRIO:** atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R\$ 38.719.534,41 (trinta e oito milhões, setecentos e dezenove mil, quinhentos e trinta e quatro reais e quarenta e um centavos), em agosto de 2025, que, atualizado, corresponde à R\$ 40.030.390,74 (quarenta milhões e trinta mil e trezentos e noventa reais e setenta e quatro centavos), para maio de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 173.321,15, em setembro/2025 (fls. 2853/2854), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

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)¹; 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. 2, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA;** e, no **R. 3, PENHORA**, ambas derivadas dos autos nº 0023942-04.2014.8.16.0017, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Maringá/PR. Consta na **AV. 4, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0000170-93.2016.5.09.0661, da 3ª Vara do Trabalho de Maringá/PR. Consta na **AV. 5, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0018788-05.2014.8.16.0017, da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Maringá/PR. Consta no **R. 7, PENHORA EXEQUENDA.** Consta no **R. 10, PENHORA** derivada dos autos nº 0000741-75.2017.8.16.0017, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Maringá/PR. Consta no **R. 11, PENHORA** derivada dos autos nº 0010381-24.2024.8.26.0100, da 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta no **R. 12, PENHORA** derivada dos autos nº 0010775-80.2015.8.16.0017, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Maringá/PR. Consta às **fls. 2047/2048, RESERVA DE VALORES** derivados dos autos nº 0000956-71.2014.5.15.0102, da 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP. Consta às **fls. 2572, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada do processo nº 0001407-22.2017.5.09.0664, da 5ª Vara do Trabalho de Londrina/PR. Consta às **fls. 3181/3190, e deferida às fls. 3191, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada do processo nº 1000836-71.2026.5.02.0063, da 63ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, que se trata de uma carta precatória advinda do processo nº 0024325-51.2014.5.24.0003, da 3ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS. **OBSERVAÇÃO:** *De acordo com as fls. 3164/3175, há sobreposição do imóvel ora penhorado (Fazenda Vale dos Sonhos II) com outro imóvel, cuja área detectada é de 2.050,43ha. Deste modo, a responsabilidade de regularização desta sobreposição será exclusivamente do arrematante.* **DÉBITO FISCAL:** R\$ 1.709,89, referente ao CCIR/INCRA, para maio/2026.

III - 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 CPC², 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 CC³. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação,

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

² 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.

³ 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.

ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁴ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - 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.

V - 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 remissão após publicação do edital, 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.

VI - 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.

VII - 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.

VIII – 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.

⁴ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

IX - 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 (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, 28 de maio de 2026.

DRA. ANA LAURA CORREA RODRIGUES
Juíza de Direito