

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O Dr. **Adler Batista Oliveira Nobre**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pelo Leiloeiro Público Erick Soares Teles, devidamente cadastrado na Junta Comercial de São Paulo - JUCESP sob o nº. 1.197, sendo que o leilão será disponibilizado na plataforma [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [0034609-64.2004.8.26.0100](#) - Falência.  
**FALIDA:** **CAIXAGERAL S/A SEGURADORA** - CNPJ 42.592.410/0001-19.  
**SÍNDICO DATIVO:** **MANUEL ANTONIO ANGULO LOPEZ**, inscrito na OAB/SP nº 69.061.  
**INTERESSADOS:** **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO;**  
**FAZENDAS PÚBLICAS; UNIÃO (FAZENDA NACIONAL);**  
**JOSÉ FREDERICO MEINBERG;**  
**REGIÃO ADMINISTRATIVA DE RECANTO DAS EMAS/DF;**  
**CREDORES HABILITADOS** e a quem mais interessar.

**PRAÇA ÚNICA:** Início em **10/10/2025**, às **10:30hs**, e término em **16/10/2025**, às **10:30hs**.  
**LANCE MÍNIMO:** **R\$ 1.920.000,00 (um milhão e novecentos e vinte mil reais).**

**I - DESCRIÇÃO DOS BENS:**

**LOTE ÚNICO** – Constituído pelas seguintes matrículas:

- **MATRÍCULA: 91.139** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Distrito Federal. Imóvel situado no núcleo Rural Casa Grande – Etapa I, no Distrito Recanto das Emas/DF. **DESCRIÇÃO:** Uma área de terras com 722.010m<sup>2</sup>, ou seja, 72ha20a 10ca, na Fazenda Bom Sucesso, Distrito Federal, com as seguinte descrição: “a partir de um marco ZY-1, com rumo de 42º00’NW e distância de 200,00 m, fazendo divisa com a proprietária atinge o marco ZY-2, segue então o rumo 48º00’SW e com a distância de 1.575,00 m, fazendo divisa com a outorgantes, digo com a proprietária encontra o marco ZY-3, daí passa a seguir o rumo 87º00’NW e com a distância de 170,00 m, fazendo divisa com a proprietária, atinge o marco ZY-4, segue então o rumo 3º00’SW e a distância de 922,00m, dividindo com a proprietária, encontrando o marco ZY-5, daí passa a seguir o rumo 87º00’SE e com a distância de 460,40 até o marco ZY-6, dividindo com o o proprietário, segue rumo 3º00NE e a distância de 336,00, dividindo com a proprietária atingindo ZY-7, cravado a margem esquerda do Córrego Pintos, segue o córrego abaixo até o marco ZY-8, cravado margem direita do mesmo córrego segue então o rumo de 3º00’NE e distância de 342 m, dividindo com a proprietária encontrando o marco ZY-9, , passa a seguir o rumo 87º00’NW e a distância de 35,00 m, dividindo com a proprietária até o marco ZY-10, segue então o rumo 3º00’NE e a distância de 214,00m, fazendo divisa com a proprietária até o marco ZY-11, finalmente a partir do marco ZY 11, passa a seguir o rumo 48º00’NE e com distância de 1449,00, fazendo divisa com a proprietária atinge o marco ZY-1, antes descrito onde se iniciou a descrição Proprietária Iara Agro Indústria Araguaia Ltda devidamente matriculado junto ao CRI da Comarca do Distrito Federal, sob matrícula 91.139. **AVALIAÇÃO:** R\$ 8.255.240,00 (oito milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e quarenta reais).
- **MATRÍCULA: 932** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Distrito Federal. Imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande - Etapa I, no distrito Recanto das Emas/DF. **DESCRIÇÃO:** Uma parte de terras com área de 112,71, 93 há, desmembrada da Fazenda Bom Sucesso no

perímetro do Distrito Federal, com os seguintes limites, confrontações e marcos: Marco 4-28/4-31, AZ 59 00`NE com distância de 521.50 m limitando –se com Iara Agro Indústria Araguaia Ltda, marco 41-31/e-25, com azimute 31 00`NW, distância de 88,00 limitando se com Djalma Fernandes Arruda; Marco 4-25/4-37, com azimute de 59 00`NE, distância de 200,00m, limitando –se com Néelson Canton, Marco 4-37/4-15, AZ 31 00`NW e distância de 212,00, limitando se com Abílio do Carmo; Marco 4-15/4-46, com AZ 59 00`NE distância de 126,00, limitando se com Abílio do Carmo, Marco 4-46/4-113 com AZ 3100`N e distância de 1.325.00 limitando se com a Fazenda Tamanduá; Marco 4-113/M-12 AZ 224 01`AZ e distância de 127.30m, limitando se com a Fazenda Buritis, Marco M-12/ M-13 com AZ de 158 51`AZ distância de 223,70 limitando se com a Fazenda Buriti; Marco M-13/M-14, com AZ 223 51`AZ e distância de 159,00 limitando se com a Fazenda Buritis, Marco M-14/ M-15 com AZ 190 51`AZ e distância de 235,00 m limitando se com a Fazenda Buritis; Marco M-15/M-16, com AZ 207 51`AZ e distância de 180,20m limitando –se com a Fazenda Buritis; Marco -16/4-28, com AZ de 143 23`AZ e distância de 1.234,81, limitando se com a Fazenda Morro Vermelho. **AVALIAÇÃO:** R\$.12.511.800,00 (doze milhões, quinhentos e onze mil e oitocentos reais).

- **MATRÍCULA: 933** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Distrito Federal. Imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande- Etapa I, no Distrito Recanto das Emas /DF. **DESCRIÇÃO:** Uma parte de terras com área de 252,82,50ha, desmembrada da Fazenda Bom Sucesso no perímetro do Distrito Federal, com as seguintes confrontações e limites: Marco Y-46 /M 7ª com Az 279 51`36" AZ e distância 470,00 m limitando se com o córrego Monjolo; Marco M8/M 8-A, com AZ de 236 44`34" Az e distância de 1.495,00m, limitando se com o córrego Monjolo abaixo; Marco M 8-A/M 8-8 com AZ 250 18`34"AZ e distância de 193,00, limitando –se com Iara Agro Indústria Araguaia Ltda; Marco 248/302, com AZ 12 05`SE e distância de 672,00m, limitando se com Iara Agro Indústria Araguaia; Marco 302/299 com AZ 39 39`SW e distância de 272.00, limitando se com Iara Agro Indústria Araguaia LTDA; Marco 299/296 com AZ 77 00`NW e distância de 600,00m limitando se com córrego pinto; Marco 296/28 B, com az 03 00`sw e distância de 519,00m limitando se com a margem do córrego Terra Quebrada; Marco 28 8/8 1, com AZ 98 46`AZ e distância de 1.080 m limitando se com o ponto de partido do perímetro da divisa da Fazenda Ponte Alta; Marco P 1/ZY-4 com AZ 09 00`NE e distância de 1.100m, limitando –se com terras da Caixa geral previdência; Marco ZY-4/ZY-3 com AZ 87 00`SE e distância de 170,00, limitando se com terras da caixa Geral da previdência; ; Marco ZY-3/ZY-2, com AZ 48 00`NE e distância de 1.585,00, limitando –se com terras da caixa geral da previdência; Marco ZY-2/Y 4 com AZ 70 00`NE e distância de 330,00 e limitando se com Iara Agro Indústria Araguaia Ltda. **AVALIAÇÃO:** R\$.28.893.230,00 (vinte e oito milhões, oitocentos e noventa e três mil, duzentos e trinta reais).

**FIEL DEPOSITÁRIO DOS BENS:** o Sr. Manoel Teodorio Frota, CPF sob o nº 090.856.038-97.

**II - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail [contato@positivoleiloes.com.br](mailto:contato@positivoleiloes.com.br), telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA, por meio do site Positivo Leilões - [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 24h 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 após o encerramento do leilão ao e-mail [contato@positivoleiloes.com.br](mailto:contato@positivoleiloes.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de

estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>1</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento; g) atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis na plataforma de leilão nos campos “TERMOS DE USO” e “DÚVIDAS FREQUENTES”. O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016<sup>2</sup>, Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça<sup>3</sup>, e demais condições estipuladas neste edital.

**III - DO VALOR MÍNIMO DE VENDA:** Os bens serão leiloados em PRAÇA ÚNICA, com recebimento de lances a partir de R\$ 1.920.000,00 (um milhão e novecentos e vinte mil reais), conforme decisão de fls. 19.421/19.437 dos autos. Todos lances serão submetidos ao posterior crivo do Juízo, que analisará sua viabilidade..

**IV - HABILITAÇÃO:** Os pedidos de habilitação deverão ser realizados diretamente no site de leilão, com antecedência de 48h (quarenta e oito horas) do término do leilão, sob pena de não serem analisados. O Leiloeiro poderá solicitar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira (Declaração de Imposto de Renda e/ou outros documentos que julgar necessário) para habilitação no leilão. Pedidos de habilitação que não comprovem idoneidade e/ou capacidade financeira caso requerido por este Leiloeiro, serão submetidos aos autos para apreciação do Juízo.

**V - ÔNUS:** Consta sobre os bens: (i) a sobreposição parcial com áreas da TERRACAP e outros particulares; (ii) a existência de loteamentos irregulares; (iii) a necessidade de futura ação demarcatória a cargo do arrematante. Os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação aos bens, após a arrematação. Desta forma, constitui ônus do interessado verificar suas condições, medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades, inclusive, no que se refere às edificações existentes, se houverem, antes das datas designadas para a alienação. Caberá ainda aos interessados, verificarem junto aos Municípios e demais órgãos competentes, eventuais restrições, inclusive ambientais, quanto ao uso dos imóveis. Na hipótese dos bens, no todo ou em parte, estarem ocupados por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como, arcar com todo e qualquer custo para a desocupação dos bens. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante. O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do Falido, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do art. 141, inciso II, da Lei nº 11.101/2005, exceto quando o arrematante for: I) sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; II) parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou; III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão.

**VI - PAGAMENTO:** Poderá ser feito de duas formas: **(I) À vista:** com o pagamento de uma caução de 10% (dez por cento) em 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de desfazer a arrematação e, o saldo remanescente de 90% (noventa por cento) em 24h (vinte e quatro horas), após a intimação da homologação do lance; **(II) Parcelado:** com

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

<sup>2</sup> Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link

[https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016\\_res0236\\_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

<sup>3</sup> Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Corregedoria/Comunicados/NormasJudiciais>

Av. Paulista, nº 1.499, cj.601, São Paulo/SP, CEP: 01311-200, contato@positivoleiloes.com.br

11 91112-4855, www.positivoleiloes.com.br

caução de 10% (dez por cento), pago em 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão e o saldo em até 18 (dezoito) parcelas mensais e em iguais prestações, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, com vencimento no dia 20 (vinte) de cada mês ou no próximo dia útil, caso caia em dia não útil, ficando o próprio bem gravado com hipoteca judicial para garantia da dívida. Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar seu lance diretamente na página de leilão, optando pela opção “A Prazo”. Em ambos os casos (à vista ou parcelado), os licitantes concorrerão em igualdade de condições, sem preferência automática, uma vez que todos os lances serão submetidos ao posterior crivo do juízo, que analisará sua viabilidade (também considerando a resposta da União a respeito da dação dos imóveis em pagamentos). Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://www.tjsp.jus.br/PortalCustas>.

**VII - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e não está incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado no prazo de 24 horas após a intimação da homologação do lance, através de transferência bancária em favor do leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: [contato@positivoleiloes.com.br](mailto:contato@positivoleiloes.com.br).

**VIII - 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 e comissão do leiloeiro, o 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 seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. Na hipótese de inadimplência do arrematante, o valor depositado a título de caução será revertido em benefício da massa falida, a título de multa.

**IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, 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 deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas na Lei nº 11.101/2005, Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo 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, 19 de agosto de 2025.

**ADLER BATISTA OLIVEIRA NOBRE**  
Juiz de Direito