

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [1027792-06.2022.8.26.0562](#) - Execução de Título Extrajudicial – Obrigações.
EXEQUENTE: **ED&F MAN VOLCAFE BRASIL LTDA** – CNPJ nº 33.729.690/0001-73;
EXECUTADO: **GIANO DE OLIVEIRA BRITO** – CPF nº 545.976.686-91;
INTERESSADOS: **RENATO HORTÉLIO FERNANDES** - CPF nº 440.317.775-15;
BANCO BRADESCO S.A - CNPJ nº 60.746.948/0001-12;
VALERIA VIDIGAL DA CRUZ BRITO - CPF nº 632.826.076-87;
UNIÃO - FAZENDA NACIONAL – CNPJ nº 00.394.460/0001-41;
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO CHOÇA – CNPJ nº 13.906.789/0001-96.
AUTOS Nº 0501508-67.2017.8.05.0274 – Vara Cível de Vitória da Conquista/BA;
AUTOS Nº 0500690-47.2019.8.05.0274 – 4ª Vara de Feitos de Relação de Consumo, Cíveis, Comerciais e de Registros Públicos de Vitória da Conquista/BA;
AUTOS Nº 0500691-32.2019.8.05.0274 – Vara Cível de Vitória da Conquista/BA;
AUTOS Nº 5003939-17.2020.8.13.0016 – 2ª Vara Cível de Alfenas/MG;
AUTOS Nº 5003939-17.2020.8.13.0016 – 2ª Vara Cível de Alfenas/MG;
AUTOS Nº 1027792-06.2022.8.26.0562 – 4ª Vara Cível de Santos/SP;
AUTOS Nº 5003939-17.2020.8.13.0016 – 2ª Vara Cível de Alfenas/MG.

1º LEILÃO: início em **21/08/2026**, às **11h30min**, e término em **25/08/2026**, às **11h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **15/09/2026**, a partir das **11h30min.**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: **IMÓVEL RURAL FAZENDA GARUJÁ II, COM ÁREA DE 40-HA** (quarenta hectares); limitando-se com Severino Ramos da Silva, Flávio Figueira Brito, e José Rodrigues dos Santos. INCRA sob nº 315.028.011.339-8. **MATRÍCULA Nº 5.210**, do CRI de Barra do Choça/BA. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado, Sr. GIANO DE OLIVEIRA BRITO.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), em julho/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ 6.287.862,64 (seis milhões duzentos e oitenta e sete mil oitocentos e sessenta e dois reais e sessenta e quatro centavos)**, para julho/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 1.467.054,98 (um milhão quatrocentos e sessenta e sete mil e cinquenta e quatro reais e noventa e oito centavos), em fevereiro de 2024 (fl. 518), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - 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, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados, devendo ainda, se requerido pelo Leiloeiro, apresentar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para a devida aprovação, se for o caso; 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@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.); 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 e às regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) o cadastramento e a participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - ÔNUS: Consta da matrícula do imóvel: **AV.12, (06/03/2017)** - DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO Processo nº 0501508-67.2017.8.05.0274 (Vara Cível de Vitória da Conquista-BA); **R.13 (04/05/2017)** - **HIPOTECA DE 1º GRAU** em favor de Renato Hortélio Fernandes; **R.15(14/04/2021)**, PENHORA oriunda do Processo nº 0500690-47.2019.8.05.0274 (4ª Vara de Feitos de Relação de Consumo, Cíveis, Comerciais e de Registros Públicos de Vitória da Conquista/BA); **R.16 (09/12/2021)** - ARRESTO oriundo do Processo nº 0500691-32.2019.8.05.0274; **AV.17, (12/07/2023)** - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA Processo nº 5003939-17.2020.8.13.0016 (2ª Vara Cível de Alfenas-MG); **R.18(18/07/2023)** - PENHORA oriunda do Processo: nº 5003939-17.2020.8.13.0016 (2ª Vara Cível de Alfenas-MG); **AV.19(30/11/2023)** - **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** - Processo nº 1027792-06.2022.8.26.0562 (4ª Vara Cível de Santos-SP), **R.20(14/12/2023)** - PENHORA oriunda do Processo nº 5003939-17.2020.8.13.0016 (2ª Vara Cível de Alfenas-MG).

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: O arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos condominiais, os quais, devido à sua natureza *propter rem*, ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme §§ 1º e 2º do artigo 908 do CPC/2015. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado. **CONSIDERAÇÕES DO JUÍZO:** 1) Os débitos privados incidentes sobre o bem, anteriores à Arrematação, ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante; 2) No tocante aos débitos tributários, será observado o decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema n. 1134 Responsabilidade Arrematante Débitos Anteriores, com a seguinte tese: "Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação."; 3) A existência ou não de quaisquer débitos a incidir sobre o imóvel e seus respectivos valores na data do Edital; 4) A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade; 5) Nos casos de bem indivisível, em que houver a figura do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil; 6) Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito, devendo a informação sobre a existência ou não constar do Edital, no mais, observado o Artigo 895, do CPC.

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:** sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante envio de lance à prazo, a ser preenchido diretamente no site de leilão, 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 o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação. 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://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

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 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. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, 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 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 e/ou até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor. 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 - 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, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no 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.

Santos, 20 de julho de 2026.

FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS.

Juiz de Direito