

Vara Única do Foro da Comarca de Petrolina de Goiás/GO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ESPÓLIO DE SUDEIR DA COSTA SANTANA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 273.940.501-49; **E ESPÓLIO DE JANE ANDREA KARAM SANTANA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 659.516.466-34; **representados pelos herdeiros RODRIGO KARAM SANTANA, e HENRIQUE KARAM SANTANA; ELCIDIA DA COSTA SANTANA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 431.998.791-87; **por si e como representante do Espólio de FRANCISCO RODRIGUES SANTANA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 016.119.331-53; **ESPÓLIO DE LUIZ DA SILVA CESAR**; **representado por LOURDES APARECIDA DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 300.143.871-15; **DOMINGOS DA SILVA MOREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 077.109.251-20; **SUDENIR DA COSTA SANTANA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 299.766.851-49; **LEILA SILVA CESAR**, inscrita no CPF/MF sob o nº 515.206.051-53; **Espólio de SUENIR DA COSTA SANTANA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 341.764.541-72; **representado pelos herdeiros RAFAEL LUCCAS VIERIA SANTANA; PEDRO PROENÇA SANTANA; BRUNO PROENÇA SANTANA; COSTA E SANTANA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.859.791/0001-35; **LEONARDO DA SILVA MOREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 215.214.841-04; **LUIZ DA SILVA CESAR JÚNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 364.124.301-72; **LILIANE SILVA CÉSAR DE FIGUEIREDO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 457.534.071-53; **LUCIANA SILVA CÉSAR**, inscrita no CPF/MF sob o nº 784.626.301-34; **VALDENEIDE ALVES DE SOUSA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 599.579.301-25.

A Dra. Patrícia Miyuki Hayakawa De Carvalho, MM. Juíza de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Petrolina de Goiás/GO, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÁRIOS NÃO PADRONIZADOS NPL BRASIL I** em face de **SUDEIR DA COSTA SANTANA e Outros - Processo nº 0112499-65.1996.8.09.0122**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 11/09/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 14/09/2026 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 14/09/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 05/10/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 438 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA DE GOIÁS/GO - IMÓVEL: Oito (8) glebas de terras anexas, formando um só imóvel, fechado a arame, com a área total de 232 hectares, 07 ares e 80 centiares, correspondentes a quarenta e sete (47) alqueires e setenta e seis (76)

litros de cultura de segunda e terceira classe, pequena parte em matos e o restante formado em lavoura e pastagem de capim braquiária, situada nas Fazendas Santa Rosa e Paciência, neste município, distante 4 quilômetros desta Cidade, sendo: 76.65.35 hectares, ou seja, 15 alqueires e 67 litros na Fazenda Santa Rosa e 155.42.45 hectares, ou seja, 32 alqueires e 9 litros na Fazenda Paciência, confrontando-se ao sul com Pio Lúcio de Rezende, Pedro Aves Carrijo e Alziro de Tal; ao norte com José Ribeiro da Conceição, herdeiros de Dolorindo Borges de Sousa, Geraldo Fonseca e Joaquim Ribeiro de Oliveira; ao leste com Pedro José de Souza, herdeiros de José Neris de Souza, Erestino Rodrigues de Azevedo e a oeste com Percílio Alves Ferreira e outros, contendo neste imóvel as seguintes benfeitorias: uma casa sede, construída de tijolos e alvenaria, 01 casa de despejo, 02 casas de empregados, curral com barracão, rego d'água com monjolo, 01 ceva de porcos, 01 mangueiro de criar porcos. **Consta na Av.01, 09, 10, 12, 13,15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S/A. **Consta na Av.29 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1.302/96, em trâmite a comarca de Petrolina de Goiás, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Consta no laudo de avaliação que se trata de imóvel rural, com área total de 232.78.00 hectares de terra, correspondentes a 47 alqueires e setenta e seis litros, localizado na Fazenda Santa Rosa e Paciência. Consta, ainda, que parte da área é destinada a plantação de soja.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 19.239.124,32 (Dezenove milhões, duzentos e trinta e nove mil, cento e vinte e quatro reais e trinta e dois centavos) para fevereiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/GO.

LOTE Nº 02: ÁREA DE 05,6228 HECTARES DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 426 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA DE GOIÁS/GO - IMÓVEL: A área de 19,2390 hectares, equivalentes a 03 alqueires e 78 litros de terras de cultura de terceira classe, toda formada em capim, dentro de área maior de 23 alqueires e 73 litros, situada na Fazenda Santa Rosa, neste município, contendo uma casa de morada coberta de telhas, paredes de pau-a-pique, piso de terra batida, confrontando em seu todo com os sucessores de Francisco Pedro de Arruda, João Bento de Rezende, José Pereira dos Santos, Antônio Inácio Teixeira e Idelfonso José dos Santos. Cadastrado no INCRA sob o nº 930.490.003.085/03 – área total 19,2 – fração mínima de parcelamento 13,0. **Consta na Av.08 e 09 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S/A. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1.302/96, em trâmite a comarca de Petrolina de Goiás, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Consta no laudo de avaliação que se trata de imóvel rural, com área total de 05,6228 hectares, equivalente a 1 alqueires e 13 litros de terras, localizado na Fazenda Santa Rosa. Consta, ainda, que a destinação do imóvel é para agricultura.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 643.902,78 (Seiscentos e quarenta e três mil, novecentos e dois reais e setenta e oito centavos) para fevereiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/GO.

LOTE Nº 03: ÁREA DE 45,98,00 HECTARES DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 193 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA DE GOIÁS/GO - IMÓVEL: (DESCRIÇÃO CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO) - Localizada na Fazenda denominada Santa Rosa e Paciência, Situada no município de Santa Rosa de Goiás, estrada de fácil acesso, a aproximadamente 4 quilômetros de Santa Rosa de GOIÁS. **Consta na Av.07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 E 15 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S/A. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1.302/96, em trâmite na comarca de Petrolina de Goiás, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Consta no laudo de avaliação que se trata de imóvel rural, com área total de 45,98,00 hectares, equivalente a 9 alqueires e 40 litros de terras, localizado na Fazenda Santa Rosa e Paciência. Consta, ainda, que parte da área é destinada a plantação de soja.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 3.799.971,12 (Três milhões, setecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e um reais e doze centavos) para fevereiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/GO.

Consta às fls. 163 dos autos cessão dos créditos à Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizados Npl Brasil I.

Débito desta ação no valor de R\$ 53.909.953,12 (março/2023).

São Paulo, 28 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Patrícia Miyuki Hayakawa De Carvalho
Juíza de Direito