14ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J266012

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução
PROCESSO Nº:	1043486-80.2021.8.26.0002
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Adm do Brasil Ltda
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Cláudia Musa Muller
CÔNJUGE(S):	Flávio MullerFlávio Muller
TERCEIRO(S):	Meta Soluções União Federal (Fazenda Nacional) Município de Cuiabá/MT Edifício Wall Street Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Vale do Cerrado - Sicredi Banco Mercantil do Brasil S/A Sinagro Produtos Agropecuários S/A Pierro de Faria Mendes
CREDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S):	Cooperativa de Crédito de Livre Associação do Vale do São Lourenço Du Pont do Brasil S/A

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **01/02/2027 às 15:00:00** até **04/02/2027 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **04/02/2027 às 15:00:00** até **24/02/2027 às 15:00:00** - mínimo de **75%*** do valor de 1ª Praça.

***tratando-se de bem indivisível, o percentual indicado para segunda praça resulta da aplicação do desconto judicial apenas sobre a quota-parte pertencente ao(s) executado(s).**

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem* **[1]**.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do

MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

PAGAMENTO DO LANCE PARCELADO: O arrematante poderá optar por pagar o valor do lance de forma parcelada, por meio de guia de depósito judicial, desde que deposite entrada mínima de **25%** do total ofertado, em **até 24h da finalização do leilão**, e o restante em até **5 parcelas iguais, mensais e consecutivas, devidamente corrigidas monetariamente pelo índice** TJ-SP.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance, ainda que parcelado.**

O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes. **[3]**

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): (i) Uma sala comercial 102 do Edifício Wall Street, à Av. Isaac Póvoas. 1ª distrito da cidade de Cuiabá/MT, situada no 1º pavimento tipo superior, confrontando na frente com hall de distribuição; nos fundos, com José Carlos e Maria Augusta de Arruda e Sá; à direita com a sala nº 101 e à esquerda com a sala nº 103, dividida em sala e WC. (ii) Garagem nº 23, sito no subsolo do Edifício Wall Street, à Av. Isaac Póvoas. 1ª distrito da cidade de Cuiabá/MT, confrontando-se na frente, fundo e à direita com circulação do pavimento e à esquerda com vaga nº 24. Área real global de propriedade exclusiva: 12,00m²; de uso comum: acesso, circulação, etc, 3,31m²; total: 15,31m².

MATRÍCULA(S): (i) nº 67.280 e (ii) nº 67.378 ambas do 2º CRI de Cuiabá/MT

CONTRIBUINTE(S): (i) 01.5.32.004.0726.007 / (ii) 01.5.32.004.0726.105

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: A sala comercial conta com um banheiro.

ÔNUS: (i) Hipoteca em favor de Cooperativa de Crédito de Livre Associação do Vale do São Lourenço (R.9-29/10/10 e R.10-30/11/11); Distribuição de Ação em favor de Banco Mercantil do Brasil S/A (Av.12-09/05/13 - Proc. 0078947-67.2013.8.11.0041 - 4ªV. Especializada de Cuiabá/MT); Penhora em favor de Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Vale do Cerrado - Sicredi (Av.13-22/07/21 - Proc. 0007082-71.2012.8.11.0037 - 3ªVC de Primavera do Leste/MT); Penhoras em favor do Exequente (R.17-26/10/23 - Proc. 1043462-52.2021.8.26.0002 - 9ªVC do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP e R.18-27/12/24 - Proc. 1043486-80.2021.8.26.0002 - 14ªVC de Santo Amaro - São Paulo/SP); Penhora em favor de Sinagro Produtos Agropecuários S/A (R.19-21/11/25 - Proc. 1005517-40.2021.8.11.0037 - 3ªVC de Primavera do Leste/MT); (ii) Penhoras em favor da Exequente (R.10-26/10/23 - Proc. 1043462-52.2021.8.26.0002 - 9ªVC do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP e R.11-27/12/24 - Proc. 1043486-80.2021.8.26.0002 - 14ªVC de Santo Amaro - São Paulo/SP); Penhora em favor de Sinagro Produtos Agropecuários S/A (R.12-21/11/25 - Proc. 1005517-40.2021.8.11.0037 - 3ªVC de Primavera do Leste/MT)

OBSERVAÇÕES: A Empresa Meta Soluções é a locatária da referida sala comercial a qual utiliza conjuntamente com a sala 103. Em contato com o responsável pelo Condomínio Edifício Wall Street foi informado que as salas 102 e 103 são conjugadas entre si.

DEPOSITÁRIO(S): Cláudia Musa Muller

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 200.000,00 (em 06/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R$ 26.868,25 (em 11/2026)

DÉBITO CONDOMINIAL: R$ 50.553,69 (em 09/2026)

LOTE 2

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Uma área de terras pastais e lavradias com 433,9692ha, destacada de área maior, parte da Gleba Redentora, que passa a denominar-se Fazenda Muller II, situada no município de Barra do Bugres/MT, dentro dos seguintes limites: Norte: Estrada Vicinal (lote nº 89); Sul: Rio do Peixe; Leste: Henrique Nunes Neto Lindeiro; Oeste: Valter Tapias Tetilla. Descrição do Perímetro: Partindo do M-01, cravado na margem direita do Rio do Peixe e terras de Valter Tapias Tetilla, deste segue com o rumo magnético de 0º00'00''N, com a distância de 4,132,00m, confrontando com Valter Tapias Tetilla, até o M-02, deste segue com azimute magnético de 0º00'00''E, com a distância de 1.050,77m, confrontando com a Estrada Vicinal (lote nº 89), até o M-03, deste segue com o rumo magnético de 0º00'00''S, com a distância de 4.132,00m, confrontando com Henrique Nunes Neto Lindeiro, até o M-04, deste segue com rumo magnético de 0º00'00''W, com a distância de 1.048,77m, limitando com a margem direita do Rio do Peixe, adjacente até o M-01, ponto inicial da presente descrição.

MATRÍCULA(S): nº 27.346 do CRI de Barra do Bugres/MT

INCRA(S): 903.035.034.533-6

ÔNUS: Crédito Rotativo e Hipoteca em favor de Du Pont do Brasil S/A (R.6-05/05/15 e R.7-05/05/15); Penhoras em favor da Exequente (R.9-28/06/22 – Proc. 1043462-52.2021.8.26.0002 – 9ªVC do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP e Av.14-02/12/24 – Proc. 1043486-80.2021.8.26.0002 – 14VC do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP)

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): Fazenda Muller II, S/N, 21 andar, Área Rural, Barra do Bugres, MT, 78.390-000

DEPOSITÁRIO(S): Cláudia Musa Muller

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 2.500.000,00 (em 03/2022) (será atualizado na data de disponibilização no site).

DÉBITO DO PROCESSO: R$ 904.598,93 (em 12/2024)

PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS: Em favor de Pierro de Faria Mendes - Proc. 1016805-54.2025.8.11.0001 - 3ª Vara do JEC de Cuiabá/MT - R$50.553.69 (em Out/26)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 16/04/2024 e 18/06/2024 e , não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Execução de Cotas Condominiais - Proc. 1016805-54.2025.8.11.0001). Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.