



1ª Vara Cível de Guaraí

Avenida Paraná esquina com a Rua 8, s/n - Bairro: Centro - CEP: 77700-000 - Fone: (63)3142-1323 -
Email: civel1guarai@tjto.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Guaraí - TO, **OCÉLIO NOBRE DA SILVA**, FAZ SABER a todos(as) os(as) interessados(as) que será realizado **LEILÃO PÚBLICO** do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos **0004362-08.2020.8.27.2721/TO**, exclusivamente na modalidade eletrônica, nas datas, horário e sob as condições adiante descritas.

Execução de Título Extrajudicial Nº 0004362-08.2020.8.27.2721/TO

AUTOR: BANCO DA AMAZONIA SA

RÉU: THIAGO S DE OLIVEIRA LTDA

RÉU: NILMA DA SILVA MENDES

RÉU: JAIRO ALVES SILVA LIMA

BEMS:

LOTE 01: FAZENDA DOIS IRMÃOS desmembrada dos lote nºs 15 e 14, do **LOTEAMENTO PEQUIZEIRO, GLEBA 07, FOLHA 01**, com a área de 67,5787 hectares (sessenta e sete hectares, cinquenta e sete ares e oitenta e sete centiares), neste município de Colmeia - TO, com os seguintes limites e confrontações: Começa no M2-A, de coordenadas UTM E=748.745 N=9.039.405, cravado junto da TO 0164, que liga a cidade de Colmeia a cidade de Itaporã, onde confronta com Morilo José da Silva e outros, daí segue com azimutes e distâncias de 91°49'38" com 753,26 metros até o marco M2-A, daí segue com o azimute de 187°03'24" com 1.284,17 metros confrontando com Dr. Antônio, até o marco M3, daí segue o azimute de 274°55'43" com 605,24 metros confrontando com Nino Paraíba até o marco M4, cravado junto da dita TO-164, daí segue pela mesma com azimute de 51°50'34" com 53,41 metros até o marco M5, daí segue o azimute de 38°05'59" com 108,82 metros até o marco M6, daí segue o azimute de 31°14'21" com 71,34 metros até o marco M-07, daí segue o azimute de 22°30'46" com 164,54 metros até o marco M8, daí segue o azimute de 10°20'55" com 116,90 metros até o marco M-09, daí segue o azimute de 356°42'39" com 174,29 metros até o marco M-10, daí segue o azimute de 341°02'43" com 659,21 metros até o marco M2-B, ponto de partida deste levantamento topográfico.

Matricula 3428 do Cartório de Registro de Imóveis de Colméia – TO.

AVALIAÇÃO: R\$1.256.400,00(um milhão, duzentos e cinquenta e seis mil e quatrocentos reais).

Ônus/gravame(s) constante(s) na Certidão de Matrícula do Imóvel: R-2-M-3428, R-3-M-3428, R-4-M-3428, R-5-M-3428, R-6-M-3428, AV-8-M-3428, R-9-M-3428.

PROPRIETÁRIO: JAIRO ALVES SILVA LIMA

DEPOSITÁRIO: JAIRO ALVES SILVA LIMA

VALOR DA DÍVIDA R\$ 1.259.911,96 (um milhão duzentos e cinquenta e nove mil novecentos e onze reais noventa e seis centavos), (desatualizado).

*atualizado em 21/08/2026

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL: VICTOR OLIVEIRA DORTA, credenciamento TJ/TO nº 570/2023, JUCETINS matrícula nº 2018.03.0018.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação a ser pago pelo arrematante no ato da arrematação.

PRIMEIRO LEILÃO: terá início a partir da publicação do edital com encerramento dia 07/12/2026, a partir das 14h00, por preço igual ou superior ao da avaliação.

Caso não seja vendido em primeiro leilão será realizado o segundo leilão da seguinte forma:



1ª Vara Cível de Guaraí

Avenida Paraná esquina com a Rua 8, s/n - Bairro: Centro - CEP: 77700-000 - Fone: (63)3142-1323 -
Email: civel1guarai@tjto.jus.br

SEGUNDO LEILÃO: terá início logo após o encerramento do primeiro leilão, com encerramento dia 17/12/2026, a partir das 14h00, pelo maior lance oferecido, exceto preço vil. Considerar-se-á preço vil o lance que ofertar valor inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem.

DAS FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Será considerado arrematante, dentre os licitantes, aquele que ofertar o lance de maior valor. Proposta de pagamento à vista prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado.

O sistema do leiloeiro disponibiliza a opção para registro de lances à vista e parcelado, lances ofertados de forma à vista, não poderão ser convertidos em lances parcelados.

Constitui obrigação do arrematante efetuar os pagamentos e encaminhar todos os comprovantes ao leiloeiro.

Os pagamentos decorrentes da arrematação se darão por depósito em conta judicial junto à Caixa Econômica Federal, Agência 2525, vinculada aos autos do respectivo processo, efetivado através do pagamento de guia(s) de depósito judicial emitida(s) no site do Tribunal de Justiça do Tocantins.

À VISTA: Por meio de depósito judicial, o arrematante realizará, de imediato, o pagamento do valor integral da arrematação.

PARCELADO: O pagamento poderá ser parcelado, nos termos do parágrafo 1º, do art. 895 do CPC, observadas as seguintes regras:

Entrada de valor mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, à título de caução, e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) cada. As prestações terão vencimento todo dia 10 (dez), incidindo sobre o valor da parcela, a partir da data da arrematação, correção monetária pela Taxa SELIC.

Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de averbação na matrícula do imóvel, no momento do registro da carta de arrematação;

No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação (CPC, art. 895, §§ 4º e 5º).

DO LEILÃO - MODALIDADE ELETRÔNICA:

Antes da realização do leilão, sobrevindo, determinação judicial, poderá haver a suspensão da hasta pública ou exclusão de bens do lote.

Os interessados em arrematar o(s) bem(ns) deverão ofertar lances pela internet, por meio do site www.victordortaleiloes.com.br na data e hora designada para o leilão. sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

Os interessados devem efetuar cadastro prévio no site do leilão, com prazo com prazo razoável antecedência do horário do leilão. O cadastro será gratuito e constituirá requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas por ocasião do cadastro. O cadastro implicará na aceitação da integralidade das disposições da Resolução do CNJ n.º 236/2016, assim como das demais



1ª Vara Cível de Guaraí

Avenida Paraná esquina com a Rua 8, s/n - Bairro: Centro - CEP: 77700-000 - Fone: (63)3142-1323 -
Email: civel1guarai@tjto.jus.br

condições estipuladas neste edital.

Os lances poderão ser oferecidos a partir do primeiro dia útil subsequente à publicação deste edital, após a disponibilização dos lotes no site www.victordortaleiloes.com.br, que até a data e hora designada para o leilão, ficarão registrados como "pré-lances". Os pré-lances registrados antes da abertura do leilão serão convertidos em lances oficiais no momento da abertura, independentemente de o participante estar logado no dia/horário do leilão. Se o participante não estiver logado durante o leilão e o pré-lance registrado for o único/último até o horário estabelecido para o encerramento do leilão, o lance será homologado e convertido em arrematação.

Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, sendo todas as pessoas físicas capazes e as pessoas jurídicas regularmente constituídas podem participar do leilão, que poderão fazer-se representar por procurador com poderes específicos com a devida identificação do outorgante. Estão impedidos de participar do leilão as pessoas relacionadas no art. 890 do CPC.

Na eventualidade de ser frustrada a arrematação em razão do arrematante não atender os requisitos exigidos, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver, e caso este tenha interesse, a confirmação da arrematação pelo último lance que ofertou.

Os lances oferecidos via internet não garantem direitos ao participante em caso de insucesso de registro dos lances por quaisquer motivos, como por exemplo, problemas na conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software e etc. Destarte, o interessado assume os riscos quanto à falhas e impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Ficam todos cientes de que aquele que tentar impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem estará sujeito a penalidade prevista no art. 358 do Código Penal, sem prejuízo da reparação do dano na esfera cível, nos termos do art. 186 do Código Civil.

Se houver desistência imotivada após a arrematação, será aplicada ao arrematante multa de 20% (vinte por cento) calculada sobre o valor do lance, em favor do exequente. Bem como, persistirá a responsabilidade do arrematante pelo pagamento das despesas, das custas judiciais e da comissão do leiloeiro.

Caso o arrematante não pague o valor da arrematação nos prazos estabelecidos, ser-lhe-á imposta, em favor do exequente, a perda da caução eventualmente prestada, voltando os bens a novo leilão, do qual não será admitido a participar.

O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe devolvido a comissão do leiloeiro e o depósito que tiver feito, se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital ou se antes de expedida a carta de arrematação o executado alegar alguma das situações previstas no §1º do artigo 903 do CPC ou se uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o §4º do artigo 903 do CPC, apresente desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.

Caso haja interposição de medidas recursais, fica facultado ao arrematante, desistir da arrematação, no prazo de 10 (dez) dias. Não desistindo o arrematante, a carta de arrematação será expedida após o julgamento do recurso interposto.

Ficam, ainda, as todo as partes e interessados advertidos de que, conforme o art. 903 do CPC, assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º do referido dispositivo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, nos termos do § 9º do art. 895 do CPC. Caso o valor da arrematação seja inferior ao valor dos débitos incidentes sobre o bem, caberá ao exequente



1ª Vara Cível de Guaraí

Avenida Paraná esquina com a Rua 8, s/n - Bairro: Centro - CEP: 77700-000 - Fone: (63)3142-1323 -
Email: civel1guarai@tjto.jus.br

promover a execução de seu crédito em face do executado, valendo-se dos privilégios e das prerrogativas de que possui.

ADVERTÊNCIAS:

Cabe ao arrematante pagar o imposto de transferência de bens imóveis, despesas relativas ao registro de transferência de propriedade do bem, despesas relativas à averbação da hipoteca (em caso de pagamento parcelado), despesas referentes à baixa de penhoras e outros gravames anotados na matrícula no imóvel e custas de arrematação no importe de (1% do valor da arrematação, adjudicação ou remição em hasta pública – mínimo de R\$ 65,00 reais e máximo de R\$ 651,00 reais), nos termos do Anexo Único da Lei 4.240/2023, Tabela VII, item 64, que deverá ser recolhida por meio de DAJ (Documento de Arrecadação Judiciária) e despesas do leilão no limite de até R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais).

O(s) bem(ns) serão alienados no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à Justiça Estadual e/ou Leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências referentes à retiradas, embalagens, impostos, encargos sociais e transportes daqueles arrematados. Será ainda atribuição dos arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida previamente.

O arrematante do bem imóvel o receberá livre de tributos, taxas, multas e contribuição de melhoria cujo fato gerador tenha ocorrido em data anterior à arrematação. Referidos ônus são de responsabilidade do devedor executado e serão subrogados no preço ofertado pelo arrematante, nos termos do parágrafo único do artigo 130 do CTN, excetuando-se as obrigações *Propter Rem* como taxas condominiais;

A Carta de arrematação e o Mandado de imissão na posse somente serão expedidos após comprovado o pagamento pelo arrematante do valor integral da arrematação (pagamento à vista) ou encontrando-se adimplente o parcelamento pactuado, da comissão do leiloeiro, das custas de arrematação e após transcorrido o prazo recursal previsto no §2º do art. 903 do CPC.

A Carta de Arrematação conterá a descrição do imóvel, número de matrícula do imóvel junto à Serventia de Registro de Imóveis e deliberará acerca de toda e qualquer restrição judicial, ônus e gravames constantes na matrícula do imóvel, nos termos do artigo 1.139 do Provimento n.º 3 CGJUS/2JACGJUS.

Fazem parte integrante da Carta de Arrematação a cópia do auto de arrematação e o comprovante de pagamento do ITBI, nos termos do §2º do art. 901 do CPC.

Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidades previstas em lei, serão aceitas reclamações e/ou desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma dos art. 335 e 358, ambos do CP Brasileiro, para eximirem-se das obrigações geradas.

Os casos omissos neste edital serão decididos pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Guaraí - TO.

INTIMAÇÃO

Ficam intimados pelo presente edital o executado, bem como seu respectivo cônjuge, se casado for, respectivos sócios, caso houver, eventuais condôminos/coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credores hipotecários, pignoratícios, anticréticos, fiduciários ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, dos termos e datas acima se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do CPC, e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do CPC.

Fica(m) ainda CIENTIFICADO(S) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas recursais contra os atos expropriatórios será de 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.



1ª Vara Cível de Guaraí

Avenida Paraná esquina com a Rua 8, s/n - Bairro: Centro - CEP: 77700-000 - Fone: (63)3142-1323 -
Email: civel1guarai@tjto.jus.br

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Guaraí, Estado do Tocantins. Eu Victor Oliveira Dorta Leiloeiro Público Oficial, designado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juíz de Direito **OCÉLIO NOBRE DA SILVA**, digitei, conferi, subscrevi e publiquei.

Guaraí/TO, 16 de setembro de 2026.

Victor Oliveira Dorta
Leiloeiro Público Oficial
JUCETINS Nº 2018.03.0018