



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE CÂNDIDO DE ABREU

VARA CÍVEL DE CÂNDIDO DE ABREU

Av. Visconde Charles de Laguiche, nº. 795, CENTRO, Cândido de Abreu/PR, CEP 84.470-000

- Fone: (43) 3572-9784 – E-mail: sosc@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público do(s) bem(ns) penhorado(s) do(s) EXECUTADO(S) **EDOEL JOSÉ FERREIRA ALVES (CPF: 078.826.029-49)**, na seguinte forma:

PROCESSO Nº.: 0000223-61.2014.8.16.0059 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: ALO GUIMARÃES NETTO (CPF: 358.871.689-00)

EXECUTADO: EDOEL JOSÉ FERREIRA ALVES (CPF: 078.826.029-49)

1.º LEILÃO: 18/08/2026, com encerramento às 16h00, exclusivamente na modalidade **SOMENTE ELETRÔNICO**, através do site www.fabiobarbosaleiloes.com.br. Serão aceitos apenas lances em valor igual ou superior ao da avaliação.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação até o encerramento do 1.º leilão, inicia-se automaticamente o 2.º leilão, admitindo-se lances a partir de 50% (cinquenta por cento) da avaliação, ressalvados os casos de meação ou copropriedade.

2.º LEILÃO: 24/08/2026, com encerramento às 16h00, exclusivamente na modalidade **SOMENTE ELETRÔNICO**, através do site www.fabiobarbosaleiloes.com.br, sendo o bem alienado ao maior lance, desde que não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, ressalvados os casos de meação ou copropriedade.

REPASSE: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados novamente em “repasse”, por um período adicional de 1 (uma) hora, com abertura 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal correspondente a 90,49% ou 1.305,3359 hectares de uma gleba de terras pastais e lavradas, denominada Fazenda Manaus, localizada no Município e Comarca de Dois Irmãos do Buriti/MS, com área total de 1.442 hectares e 3.766m², sendo que a parte ideal penhorada possui os seguintes limites e confrontações conforme Memorial Descritivo a seguir:



DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimuth	Dist. (m)	Confrontações
BO9-M-0802	-55°17'47,478"	-20°33'18,462"	310.44	BO9-M-0803	176°25'	759,95	Corredor Público
BO9-M-0803	-55°17'45,842"	-20°33'43,124"	313.5	BO9-M-0804	176°26'	1168,67	Corredor Público
BO9-M-0804	-55°17'43,332"	-20°34'21,050"	327.54	BO9-M-0805	176°12'	20,19	Corredor Público
BO9-M-0805	-55°17'43,286"	-20°34'21,705"	302.69	BO9-M-0806	176°28'	418,35	Corredor Público
BO9-M-0806	-55°17'42,398"	-20°34'35,282"	303.39	BO9-M-0807	240°27'	729,95	Corredor Público
BO9-M-0807	-55°18'04,325"	-20°34'46,984"	318.31	BO9-M-0808	240°32'	872,29	Corredor Público
BO9-M-0808	-55°18'30,549"	-20°35'00,934"	318.28	BO9-M-0809	240°28'	811,49	Corredor Público
BO9-M-0809	-55°18'54,929"	-20°35'13,939"	301.71	BO9-M-0810	240°29'	701,38	Corredor Público
BO9-M-0810	-55°19'16,008"	-20°35'25,169"	288.08	BO9-M-0839	240°28'	526,77	Corredor Público
BO9-M-0839	-55°19'31,835"	-20°35'33,611"	274.8	BO9-M-0811	240°28'	237,46	Corredor Público
BO9-M-0811	-55°19'38,970"	-20°35'37,416"	281.53	BO9-M-0812	240°29'	776,51	Corredor Público
BO9-M-0812	-55°20'02,306"	-20°35'49,852"	292.85	BO9-M-0813	240°29'	776,13	Corredor Público
BO9-M-0813	-55°20'25,632"	-20°36'02,280"	300.32	AAC-M-37267	240°30'	141,8	Corredor Público
AAC-M-37267	-55°20'29,894"	-20°36'04,550"	303.28	AAC-M-37230	327°12'	2124,47	CNS: 15.435-1 Mat. 2874 Fazenda Manaus
AAC-M-37230	-55°21'09,628"	-20°35'06,482"	307.33	BO9-M-0829	60°30'	455,24	CNS: 15.435-1 Mat. 2717 Fazenda Nova Aliança
BO9-M-0829	-55°20'55,945"	-20°34'59,196"	304.73	BO9-M-0830	60°32'	286,64	CNS: 15.435-1 Mat. 2717 Fazenda Nova Aliança
BO9-	-55°20'47,3	-20°34'54,61	305.25	BO9-	60°33'	1027,36	CNS: 15.435-1 Mat.



M-0830	27"	3"		M-0831			2717 Fazenda Nova Aliança
BO9-M-0831	-55°20'16,4 37"	-20°34'38,19 1"	305.77	BO9-M-0979	60°11'	20,29	CNS: 15.435-1 Mat. 2717 Fazenda Nova Aliança
BO9-M-0979	-55°20'15,8 29"	-20°34'37,86 3"	306.29	BO9-M-0832	60°26'	846,02	CNS: 15.435-1 Mat. 2717 Fazenda Nova Aliança
BO9-M-0832	-55°19'50,4 20"	-20°34'24,29 3"	306.81	BO9-M-0833	60°25'	378,34	CNS: 15.435-1 Mat. 2717 Fazenda Nova Aliança
BO9-M-0833	-55°19'39,0 59"	-20°34'18,22 2"	307.33	BO9-M-0834	60°40'	40,37	CNS: 15.435-1 Mat. 2717 Fazenda Nova Aliança
BO9-M-0834	-55°19'37,8 44"	-20°34'17,57 9"	307.85	BO9-M-0835	60°24'	212,03	CNS: 15.435-1 Mat. 2717 Fazenda Nova Aliança
BO9-M-0835	-55°19'31,4 78"	-20°34'14,17 5"	308.37	BO9-M-0836	60°29'	794,65	CNS: 15.435-1 Mat. 2717 Fazenda Nova Aliança
BO9-M-0836	-55°19'07,6 02"	-20°34'01,44 7"	308.89	BO9-M-0837	60°26'	714,45	CNS: 15.435-1 Mat. 2717 Fazenda Nova Aliança
BO9-M-0837	-55°18'46,1 45"	-20°33'49,98 9"	309.4	BO9-M-0838	60°15'	566,67	CNS: 15.435-1 Mat. 2717 Fazenda Nova Aliança
BO9-M-0838	-55°18'29,1 60"	-20°33'40,84 6"	309.92	BO9-M-0802	60°18'	1389,84	CNS: 15.435-1 Mat. 2717 Fazenda Nova Aliança

Obs. 01: A região fisiográfica do imóvel, está inserido região centro-norte do município de Dois Irmãos do Buriti/MS, e possui um relevo com topografia plana, com predomínio de latossolo vermelho/ latossolo roxo e podzólico vermelho, com uso dos solos com aptidão agropecuária. O Imóvel Avaliando está localizado na região norte da cidade de Dois Irmãos do Buriti/MS (capital), com excelente localização e acesso; sendo 6,8 km da cidade pela rodovia federal BR 163, a margem do asfalto, atualmente a região está em ampla valorização, principalmente, pelo setor agropecuário. A estrutura fundiária predominante na região do imóvel é de média e grande propriedade (entre 04 a 15 módulos fiscais). O Imóvel fica localizado na região norte da cidade de Dois Irmãos do Buriti/MS, saindo da cidade pela rodovia estadual MS 162, sentido a BR-262, seguir por 13,7 km e entrar à direita até a entrada da Fazenda Manaus. Limites de confrontações: Norte: Fazenda Nova Aliança; Sul: Fazenda Rodeio Velho; Leste: Fazenda Taruana / Fazenda Nossa Senhora Aparecida; Oeste: Rodovia MS-162; Sede: Coordenadas do imóvel 20°35'35.88"S / 55°20'56.66"O. O imóvel está sendo utilizado para atividade econômica, para pecuária de corte. Categorias: crias e recrias. A vegetação é classificada como Savana (Cerrado) com vegetação



natural de sua Reserva Legal (R.L) devidamente definidas e protegida conforme lei federal. O imóvel, possui um pequeno recurso hídricos natural com pequenas represas. Conforme mapa climático de Mato Grosso do Sul, o imóvel está inserido no úmido a sub-úmido com índice pluviométrico entre 1.500 a 1.750 mm/ano. A topografia e relevo do imóvel, é plana com leves declividades, com ótima aptidão para produção agropecuária, com altitude entre 260 a 320 m ao nível do mar. Conforme dados do Ministério da Agricultura e nova classificação de solos da Embrapa, no imóvel há predomínio do solo denominado latossolo vermelho - textura arenosa a média, conforme referência da classificação do "Sistema Brasileiro de Classificação de Solos - SiBCS" (2013), de autoria da Embrapa. O imóvel possui uma área de em Pastagens, de cerca de 1.109ha com estado fitossanitário bom. Quando da constatação, verificou-se que as pastagens, predominantemente compostas por Brachiaria brizantha cv. Marandu, apresentam estados vegetativos médios a bom, mantendo o solo com cobertura vegetal e mitigando assim, suscetibilidade às erosões. Possui médio uso tecnológico de melhorias voltadas a conservação/terraceamento, proteção e de correção das deficiências do solo com: calagem, gessagem, adubação etc. O imóvel pelos seus atributos edafoclimáticos, topografia plana, e logística de escoamento da produção, possui excelentes características para agropecuária. Possui também, boa potencialidade para instalação de usina de placas fotovoltaicas, por estar em uma região próxima as redes de captação de energia e a margem do asfalto. A região em que se localiza o imóvel, apresenta uma valorização pela boa logística próxima ao centro consumidor da cidade de Dois Irmãos do Buriti/MS onde possui um ascendente mercado para a citricultura. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº. 907.081.001.759-8 e matriculado sob o nº. 2.874 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dois Irmãos do Buriti/MS.

Obs. 02: Os interessados ficam expressamente cientes de que, após a arrematação, caberá exclusivamente ao arrematante promover o desmembramento e a regularização registral do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, providenciando toda a documentação necessária, cumprindo as exigências eventualmente formuladas pelo Oficial Registrador para a abertura de matrícula individualizada e arcando integralmente com todos os custos, despesas, emolumentos e demais encargos decorrentes dessas providências.

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL: R\$ 57.230.153,32 (cinquenta e sete milhões, duzentos e trinta mil, cento e cinquenta e três reais e trinta e dois centavos), em 07 de novembro de 2025. Atualizado para R\$ 59.389.368,67 (cinquenta e nove milhões, trezentos e oitenta e nove mil, trezentos e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos), em 30 de junho de 2026, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (média IGP/INPC).

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 29.694.684,34 (vinte e nove milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e trinta e quatro centavos).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: O imóvel está localizado na Rodovia Estadual MS-162, a 13,6 km de Dois Irmãos do Buriti/MS, a 09 km de Terenos/MS e 09 km da Rodovia Federal BR-262, sentido Aquidauana/ Campo Grande.



DEPOSITÁRIO: ALO GUIMARÃES NETTO, Alameda Princesa Isabel, nº. 3769, Curitiba/PR e/ou Avenida Vicente Machado, nº. 2511, Centro, Curitiba/PR e/ou Avenida Manoel Ribas, nº 1357, Mercês, Curitiba/PR e/ou Rua Petit Carneiro, nº 1111, Apartamento 601, Água Verde, Curitiba/PR e/ou Rua Alcides Munhoz, nº 532, Mercês, Curitiba/PR e/ou Rua Guilherme Pugsley, nº. 706, Apto. 1501, Curitiba/PR.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 19.225.156,75 (dezenove milhões, duzentos e vinte e cinco mil, cento e cinquenta e seis reais e setenta e cinco centavos), em 12 de maio de 2026.

ÔNUS: Área de vegetação permanente com 5,73 hectares da área total do imóvel; Área de vegetação nativa com 315,9098 hectares da área total do imóvel; Área de uso restrito com 29,8933 hectares da área total do imóvel; Área proposta para reserva legal com 312,8708 hectares da área total do imóvel; Servidão de Passagem em favor de Transportadora Brasileira Gasoduto – Bolívia Brasil S/A – TBG, Sociedade Anônima; Penhora nos autos nº. 0000525-66.2009.8.16.0059, em favor de Alo Guimarães Netto, em trâmite na Vara Cível da Comarca de Cândido de Abreu/PR; Penhora nos autos nº. 0800283-83.2021.8.12.0053, em favor de Espólio de Airton José Gassen, em trâmite na Vara Única da Comarca de Dois Irmãos do Buriti/MS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

Os bens serão adquiridos livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, excetuando-se as obrigações *Propter Rem* (v.g. cotas condominiais). As custas e despesas do processo até então realizadas, e eventuais tributos existentes, serão pagos com o valor depositado pelo arrematante. As despesas de arrematação, comissão de leiloeiro e demais despesas ficarão por conta do arrematante.

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

CONDIÇÕES DE VENDA

LEILÃO ELETRÔNICO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá ofertar lances pela Internet através do site www.fabiobarbosaleiloes.com.br devendo, para tanto, os interessados, efetuarem cadastramento prévio, no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão. Os arrematantes ficam cientes desde já de que deverão garantir seu lance com o pagamento do respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, sob pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 do Código Penal.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.



Os licitantes deverão acompanhar a realização do Leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

LEILOEIRO

O leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial Fabio Gonçalves Barbosa, Jucepar nº 12/042-L. **COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Os honorários do leiloeiro deverão ser depositados no ato da arrematação – tal como o preço. A comissão do leiloeiro será de: 5% sobre o valor da arrematação, pagos pelo arrematante; 2% sobre o valor da avaliação, em caso de adjudicação, a ser pago pelo exequente, em caso de remição ou acordo, 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo executado e devidos a partir da publicação do edital. Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

Fica expressamente estabelecido que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária calculada pelo índice da poupança desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, sem a incidência de juros moratórios.

PAGAMENTO

1) Pagamento à vista: Deverá ser pago através de guia de depósito de imediato, ou no caso do encerramento do leilão ocorrer após o fechamento da agência bancária, no primeiro dia útil.

2) Parcelamento da arrematação: Em caso de imóveis o pagamento poderá ser parcelado, conforme art. 895, I e II, do CPC, o arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada. O valor de cada parcela, será acrescido de juros do IPCA, garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação. **OBS.:** Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado **de forma parcelada**, o que não interfere na continuidade da disputa.



3) Falta de pagamento: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através do Escritório do Leiloeiro, telefone **(44) 9.9700-6030 e (44) 3211-0148** e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas diretamente pelo endereço contato@fabiobarbosaleiloes.com.br.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado **EDOEL JOSÉ FERREIRA ALVES (CPF: 078.826.029-49)**, e seu(a) cônjuge se casado(a) for; E na qualidade de Terceiros Interessados a **TRANSPORTADORA BRASILEIRA GASODUTO – BOLÍVIA BRASIL S/A – TBG, SOCIEDADE ANÔNIMA** e o **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA**, na pessoa de seus respectivos Representantes Legais/Procuradores, bem como os eventuais: 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; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 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 Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). 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 Cândido de Abreu, Estado do Paraná.

Cândido de Abreu/PR, 08 de julho de 2026.

AROLD HENRIQUE PEGORARO DE ALMEIDA
Juiz de Direito

