



Número: **1000177-65.2022.8.11.0107**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **VARA ÚNICA DE NOVA UBIRATÃ**

Última distribuição : **28/03/2022**

Valor da causa: **R\$ 2.455.703,91**

Assuntos: **Cédula de Produto Rural**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
C.VALE - COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL (EXEQUENTE)	
	CARLA JAQUELINE BOTURA (ADVOGADO(A)) PAULO VICTOR KRUTSCH SOLETTI (ADVOGADO(A)) JARBAS CASTILHOS DA SILVA (ADVOGADO(A)) EVERTON DIEGO GIESSLER (ADVOGADO(A)) MARCOS EDUARDO BOMBAZAR (ADVOGADO(A)) ARIVAL JOSE BETINELLI (ADVOGADO(A)) HELBERT FERNANDES FONSECA (ADVOGADO(A)) ADRIANA CARVALHO DO AMARAL (ADVOGADO(A)) ANALUIZA SILVA VENDRAMINI (ADVOGADO(A)) AMANDA CAROLINE DA SILVA TRAUTWEIN (ADVOGADO(A)) DIEGO JOSE BALDISSERA (ADVOGADO(A))
ASSIS JUNIOR GUOLLO (EXECUTADO)	
	MARLY FERREIRA NEVES SODRE (ADVOGADO(A))
PRICILA DA SILVA GUOLLO (EXECUTADO)	
	MARLY FERREIRA NEVES SODRE (ADVOGADO(A))
FRANCIS GUOLLO (EXECUTADO)	
	MARLY FERREIRA NEVES SODRE (ADVOGADO(A))

FRANCISCO AFONSO GUOLO (EXECUTADO)	
	MARLY FERREIRA NEVES SODRE (ADVOGADO(A))
CLECI INES SIGNOR GUOLLO (EXECUTADO)	
	MARLY FERREIRA NEVES SODRE (ADVOGADO(A))

Outros participantes	
APARECIDA MARIA FIXER (LEILOEIRO)	

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
244281483	07/08/2026 15:37	Sem movimento	EDITAL DE LEILÃO - 1000177-65.2022.8.11.0107	Outros documentos



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE NOVA UBIRATÃ

Av. Tancredo Neves, nº. 1.131, Centro, Nova Ubatã/MT, CEP: 78888-000

Telefone: (66) 3579-1395

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito Substituta da Vara Única da Comarca de Nova Ubatã, Estado de Mato Grosso.

Faz saber a quantos o presente virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que a Leiloeira nomeada, **APARECIDA MARIA FIXER**, matriculado na JUCEMAT sob nº 79, através da plataforma eletrônica www.cidafixerleiloes.com.br, homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº.: 1000177-65.2022.8.11.0107

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: C.VALE - COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL (CNPJ: 77.863.223/0001-07)

EXECUTADOS: ASSIS JÚNIOR GUOLLO (CPF: 004.214.341-12); CLECI INES SIGNOR GUOLLO (CPF: 851.933.561-68); FRANCIS GUOLLO (CPF: 035.845.611-83); FRANCISCO AFONSO GUOLO (CPF: 295.307.509-78) e PRICILA DA SILVA GUOLLO (CPF: 021.199.581-90)

DATAS E HORÁRIOS: Abertura para captação de lances com início no dia **01/09/2026 a partir das 13:00 horas e encerramento no dia 16/09/2026 às 13:00 horas**, serão aceitos lances com no mínimo **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, exceto nos casos em que há reserva de quota parte do coproprietário ou determinação judicial de reserva de meação. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da Leiloeira, até o horário do encerramento. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

REPASSE: Os bens não arrematados serão disponibilizados novamente em repasse, em



até 15 minutos após o encerramento do 2º leilão, com duração de 01:00 hora, após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasso) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

LOCAL: Os leilões serão realizados através do site: www.cidafixerleiloes.com.br.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 3.916.588,51 (três milhões, novecentos e dezesseis mil, quinhentos e oitenta e oito reais e cinquenta e um centavos), em 06 de novembro de 2024, de acordo com a planilha de cálculo juntada **no id. 174714101**.

DOS BENS: 01) Imóvel rural denominado Fazenda Zordan, situado no Município de Nova Ubiratã/MT, com área de 244,8933ha (duzentos e quarenta e quatro hectares, oitenta e nove ares e trinta e três centiares) e os seguintes limites e confrontações: partindo do marco M-004, definido pelo Datum SAD-69 e referido ao meridiano central 57°WGr, de coordenada plana UTM 8.577.825,661m norte e 738.527,324m leste; deste segue confrontando com Emil Sackmann e com a distância de 1.642,26m e azimuth verdadeiro de 131°53'34" chega-se ao marco M-005, de coordenada plana UTM 8.576.729,066m norte e 739.749,815m leste; deste segue confrontando com Fazenda Agrovensa e com a distância de 601,68m e azimuth verdadeiro de 193°22'29" chega-se ao marco M-001, de coordenada plana UTM 8.576.143,700m norte e 739.610,632m leste; deste segue confrontando com Emil Sackmann e com a distância de 1.298,69m e azimuth verdadeiro de 267°48'05" chega-se ao marco M-002, de coordenada plana UTM 8.576.093,876m norte e 738.312,897m leste; deste segue confrontando com Adilson Ferreira da Silva e com a distância de 1.168,98m e azimuth verdadeiro de 305°32'41" chega-se ao marco M-003, de coordenada plana UTM 8.576.773,447m norte e 737.361,740m leste; deste segue confrontando com Rodovia MT - 242 e com a distância de 1.570,27m e azimuth verdadeiro de 47°55'35" chega-se ao marco M-004, ponto inicial da descrição deste perímetro. **OBS.: Conforme Av. 31**, o imóvel está localizado no Distrito de Novo Mato Grosso, Município de Nova Ubiratã/MT. **Conforme certificado pelo Oficial de Justiça**, o imóvel possui uma área com 130ha (cento e trinta hectares) abertos em lavoura, que atualmente está plantada com capim Rosiense para colheita de semente, com topografia Plana com um leve desnível, com teor de argila varia entre 16% e 28% com um volume de chuvas com média anual de 2.000 (dois mil) milímetros, sendo uma área própria para cultivo de soja, milho, arroz, feijão dentre outras culturas. Os demais 118ha (cento e dezoito hectares) são constituídos por mata nativa, reserva legal. O imóvel se localiza em frente a estrada MT-242, a cerca de 10km do distrito de Novo Mato Grosso. Ainda conforme informado por agricultores vizinhos, foi informado de que a Estrada MT 242, que passa em frente a área avaliada, está com projeto completo e aprovado para o asfaltamento. Imóvel cadastrado no INCRA sob o n.º 950.076.090.220-4 e matriculado sob o n.º 1.438 no Registro de imóveis da Comarca de Nova Ubiratã/MT. Avaliado em R\$ R\$ 10.114.700,00 (dez milhões, cento e catorze mil e



setecentos reais), em 27 de maio de 2025. **Atualizado para R\$ 11.428.677,00 (onze milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, seiscentos e setenta e sete reais), em 22 de julho de 2026, utilizando o valor atual da saca de soja, de acordo com informações fornecidas pelo site <https://www.agrolink.com.br/cotacoes/graos/soja>.**

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 5.714.338,50 (cinco milhões, setecentos e catorze mil, trezentos e trinta e oito reais e cinquenta centavos).

02) Imóvel Rural denominado Fazenda Bataguassu II, situado no Município de Nova Uiratã/MT, com área de 345,2390ha (trezentos e quarenta e cinco hectares, vinte e três ares e noventa centiares), com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice DPA-V-2593, de coordenada 8.581.872,085m Norte e 766.510,374m Leste, situado no limite da Fazenda Bataguassu I com o limite da faixa de domínio da margem direita da Estrada Municipal, deste segue confrontando com a faixa de domínio da margem direita da Estrada Municipal, que liga a MT 242 à Fazenda Renascença, com azimuth 194°01'03" e com distância de 1.403,18m, até o vértice DPA-V-2595, de coordenada N 8.580.510,690m e E 766.170,501m, situado no limite da faixa de domínio da margem direita da Estrada Municipal, com o limite da Fazenda Bataguassu III, deste segue confrontando com a Fazenda Bataguassu III, com azimuth 253°09'33" e com distância de 3.014,00m, até o vértice DPA-V-2596, de coordenada N 8.579.637,487m e E 763.285,763m, situado no limite da Fazenda Bataguassu III com o limite da Fazenda Odisséia, deste segue confrontando com Fazenda Odisséia, proprietário Renilson João de Freitas e Maria Amalia Amorin de Freitas, Matrículas nºs 16.990; 16.989; 8630 CRI de Sorriso/MT, código INCRA 903.078.103.373-0 com os seguintes azimutes e distâncias: 23°17'30" - 330,32m, até o vértice DPA-V-0471 de coordenada N 8.579.940,891m e E 763.416,378m; 23°17'20" - 1.245,10m, até o vértice DPA-V-2594, de coordenada N 8.581.084,549m e E 763.908,649m, situado no limite da Fazenda Odisséia com o limite da Fazenda Bataguassu I, deste segue confrontando com a Fazenda Bataguassu I, com azimuth 73°09'33" e com distância de 2.718,31m, até o vértice DPA-V-2593, ponto inicial da descrição deste perímetro, conforme mapa e memorial descritivo. **OBS.: Conforme avaliação,** imóvel com acesso de difícil trafegabilidade e está situado a aproximadamente 107 km do Fórum da Comarca de Nova Uiratã- MT, o acesso se dá por vias pavimentadas e não pavimentadas, sendo através da MT-242, MT-130 e estrada municipal, ainda, vale dizer, que a estrada municipal após a MT-130 é de difícil trafegabilidade. No ato foram observadas as condições de cobertura vegetal predominante no imóvel rural e destinação. Com o auxílio de imagens de satélite, foi observado que o imóvel inscrito sob matrícula n.º 3.242, é composto em sua totalidade de vegetação nativa (344,9168 hectares) e está localizado dentro da Estação Ecológica do Rio Ronuro, impossibilitando o exercício de atividades agrossilvipastoris no local. O solo é classificado como Latossolos Vermelho-Amarelos Distróficos, com relevo plano e leve declive. Imóvel matriculado sob o n.º 3.242, no Registro de imóveis da Comarca de Nova Uiratã/MT. Avaliado em R\$ 1.004.980,63



(um milhão e quatro mil, novecentos e oitenta reais e sessenta e três centavos), em 10 de outubro de 2024. **Atualizado para R\$ 1.094.670,03 (um milhão e noventa e quatro mil, seiscentos e setenta reais e três centavos), em 05 de agosto de 2026, através do índice INPC – IBGE, fornecido pelo site SISCALC <https://siscalc.tjmt.jus.br>.**

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 547.335,02 (quinhentos e quarenta e sete mil, trezentos e trinta e cinco reais e dois centavos).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 12.523.347,03 (doze milhões, quinhentos e vinte e três mil, trezentos e quarenta e sete reais e três centavos).

LANCE MÍNIMO TOTAL NO 2º LEILÃO: R\$ 6.261.673,52 (seis milhões, duzentos e sessenta e um mil, seiscentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos).

DEPOSITÁRIO: 01) ASSIS JUNIOR GUOLLO e PRICILA DA SILVA GUOLLO. 02) FRANCISCO AFONSO GUOLO e CLECI INES SIGNOR GUOLLO.

ÔNUS: 01) Av. 1, Existe termo de responsabilidade e preservação de floresta nativa ou outra vegetação existente correspondente a 50% do total da propriedade; R. 9, R. 10, R. 11, R. 12, R. 13, R. 14, R. 15, R. 17, R. 18, Hipotecas de 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º graus, em favor de Banco do Brasil S.A.; R. 28, Hipoteca de 10º grau, em favor de Alberi Brunoro; Av. 8, Averbação Premonitória nos autos n.º 0008909-06.2015.8.11.0040, em favor de COOP CRED DE LIVRE ADM DE ASSOC SORRISO - SICREDI CELEIRO DO MT, em trâmite na Vara Cível da Comarca de Sorriso/MT; Av. 26 e R. 27, Averbação Premonitória e Penhora nos autos n.º 0004073-83.2020.8.16.0069, em favor de Paulo Sergio Teston, em trâmite na 1ª Vara Cível de Cianorte/PR; R. 29, Penhora nos autos n.º 1000367-62.2021.8.11.0107, em favor de Banco do Brasil S.A., em trâmite na Vara Única da Comarca de Nova Ubiratã/MT; R. 30, Penhora nos autos n.º 1000148-49.2021.8.11.0107, em favor de Banco do Brasil S.A., em trâmite na Vara Única da Comarca de Nova Ubiratã/MT; R. 32, Penhora nos autos n.º 0001100-13.2022.8.16.0126, em favor de C. VALE - COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL, em trâmite na Vara Cível da Comarca de Palotina/PR. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. Penhora no rostos dos autos n.º 1000204-82.2021.8.11.0107, em favor de Banco do Brasil S.A., em trâmite na Vara Única de Nova Ubiratã/MT; **02)** Av. 1, Reserva Florestal e de Preservação. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois



poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que officie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe do(a) Leiloeiro(a).

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leilado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973). Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo. Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEÇÃO: 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.



IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior. Assim, para que QUEM TIVER DIREITO (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.cidafixerleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência. Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao TERCEIRO, se desejar, no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados, exercer o direito de preferência, ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 90 (noventa) 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.

LEILOEIRA: O Leilão estará a cargo da Leiloeira Oficial ora nomeada, APARECIDA MARIA FIXER, JUCEMAT sob n.º 79, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA DIRETA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.cidafixerleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site da Leiloeira Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.



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.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da Leiloeira www.cidafixerleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pela Leiloeira), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: O pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

I – O arrematante deverá pagar **25% do valor do lance à vista** e o restante parcelado em até **30 (trinta) meses**;

II – As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de **R\$ 1.000,00** cada;

III – Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do **IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**;

IV – Será 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.

Observação: O valor mínimo da avaliação do bem para que o parcelamento seja autorizado, deverá ser de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**.

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento 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 serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a **perda dos valores já pagos** em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. **Sobre direito de preferência – lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado de forma parcelada, o**



que não interfere na continuidade da disputa.

ARREMATACÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida à Leiloeira.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão da Leiloeira será a esta Leiloeira devida.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor da Leiloeira a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto de Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, a Leiloeira cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I – Caso haja adjudicação, será devido à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II – Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III – Será devido à Leiloeira Oficial, comissão de 5% (cinco por cento) 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.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de



publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

LANCES: Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão da Leiloeira em até 24 horas, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

VISITAÇÃO: Fica autorizado a visitação dos bens, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos mesmos. É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado a Leiloeira a se fazer acompanhar por chaveiro.

Igualmente, fica autorizada a Leiloeira e seus colaboradores, devidamente identificados, a vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constricto(s) de forma externa e interna, e inclusive a acessar as áreas comuns no caso de imóvel(eis) em Condomínio, visando efetuar a divulgação dos bens em seu site. Em caso de resistência/impedimento, deverá a Leiloeira comunicar a situação nos autos.

ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo(a) Juiz(a), pelo Arrematante e pela Leiloeira Oficial, 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 deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, a Leiloeira Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.



CONDIÇÕES GERAIS: A Leiloeira Pública Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pela Leiloeira Oficial para qualquer tipo de 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 da Leiloeira Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, a Leiloeira Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento à Leiloeira até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

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 da Central de Atendimento da Leiloeira, telefone 0800 500 9915, Chat no site da Leiloeira e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço contato@cidafixerleiloes.com.br.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados ASSIS JUNIOR GUOLLO; CLECI INES SIGNOR GUOLLO; FRANCIS GUOLLO; FRANCISCO AFONSO GUOLO e PRICILA DA SILVA GUOLLO, e seus respectivos cônjuges se casados forem; E na qualidade de Credores Hipotecários o BANCO DO BRASIL S.A., na pessoa de seu Representante Legal, e ALBERI BRUNORO, e seus respectivos cônjuges se casados forem, 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 porventura 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. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.cidafixerleiloes.com.br.

Em, 07 de agosto de 2026.

APARECIDA MARIA FIXER
Leiloeira Pública Oficial

