



DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Aline Sugahara Bertaco**, Excelentíssima Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 1016721-97.2015.8.26.0482 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: MARCO ANTONIO CALIXTO (CPF/MF nº 053.420.838-00)

EXECUTADA: LUCIANE SATO ANITELLI (CPF/MF nº 255.809.618-47)

INTERESSADOS: ONOFRE ANITELLI (CPF/MF nº 137.928.228-49); INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA (CNPJ/MF nº 00.375.972/0001-04)

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **28 de Abril de 2026** às 14h00min e se encerrará em **05 de Maio de 2026**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação durante a 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **05 de Maio de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **26 de Maio de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – Uma área de terras rurais com 2.420,0228ha (dois mil, quatrocentos e vinte hectares, dois ares e vinte e oito centiares), situado no município e comarca de Jauru-MT, denominado "FAZENDA BARRA FORTE", dentro dos seguintes limites e confrontações: PERÍMETRO: 22.172,94 metros. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** inicia-se a descrição deste imóvel no vértice AYU-M-0304 (Longitude: -58°51'04.784", Latitude: -14°57'48.334" e Altitude 640,05 m); deste segue confrontando com a Fazenda Paraná III, no azimute 91°57' e distância de 2.451,49 m até o vértice AYU-M-0300 (Longitude: -58°49'42.796", Latitude: -14°57'51.060" e Altitude 610,45 m); deste segue confrontando com Fazenda Dois Irmãos – mat 198, no azimute 174°17' e distância de 3.803,71 m até o vértice AVU-M-0301 (Longitude: -58°49'30.142", Latitude: -14°59'54.192" e Altitude 465,08 m); no azimute 121°41' e distância de 578,37 m até o vértice AYU-M-0104 (Longitude: -58°49'13.669", Latitude: -15°00'04.075" e Altitude 458,94 m); deste segue confrontando com o Rio Claro, margem direita, a jusante,



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

no azimute $174^{\circ}30'$ e distância de 130,31 m até o vértice AU1-P-H577 (Longitude: $-58^{\circ}49'13.251''$, Latitude: $-15^{\circ}00'08.295''$ e Altitude 458,70 m); no azimute $178^{\circ}57'$ e distância de 148,77 m até o vértice AU1-P-H578 (Longitude: $-58^{\circ}49'13.160''$, Latitude: $-15^{\circ}00'13.134''$ e Altitude 459,40 m); no azimute $159^{\circ}17'$ e distância de 168,97 m até o vértice AU1-P-H579 (Longitude: $-58^{\circ}49'11.160''$, Latitude: $-15^{\circ}00'18.276''$ e Altitude 458,67 m); no azimute $152^{\circ}36'$ e distância de 190,10 m até o vértice AU1-P-H580 (Longitude: $-58^{\circ}49'08.232''$, Latitude: $-15^{\circ}00'23.767''$ e Altitude 458,59 m); no azimute $110^{\circ}49'$ e distância de 255,64 m até o vértice AU1-P-H581 (Longitude: $-58^{\circ}49'00.234''$, Latitude: $-15^{\circ}00'26.723''$ e Altitude 456,98 m); no azimute $107^{\circ}45'$ e distância de 94,36 m até o vértice AEH-P-H582 (Longitude: $-58^{\circ}48'57.226''$, Latitude: $-15^{\circ}00'27.659''$ e Altitude 455,14 m); no azimute $130^{\circ}29'$ e distância de 104,96 m até o vértice AU1-P-H583 (Longitude: $-58^{\circ}48'54.554''$, Latitude: $-15^{\circ}00'29.876''$ e Altitude 456,00 m); no azimute $166^{\circ}39'$ e distância de 141,18 m até o vértice AU1-P-H584 (Longitude: $-58^{\circ}48'53.463''$, Latitude: $-15^{\circ}00'34.345''$ e Altitude 455,97 m); no azimute $174^{\circ}52'$ e distância de 157,05 m até o vértice AU1-P-H585 (Longitude: $-58^{\circ}48'52.993''$, Latitude: $-15^{\circ}00'39.434''$ e Altitude 456,85 m); no azimute $71^{\circ}04'$ e distância de 142,21 m até o vértice AU1-P-H586 (Longitude: $-58^{\circ}48'48.490''$, Latitude: $-15^{\circ}00'37.934''$ e Altitude 455,26 m); no azimute $90^{\circ}00'$ e distância de 91,24 m até o vértice AU1-P-H587 (Longitude: $-58^{\circ}48'45.436''$, Latitude: $-15^{\circ}00'37.931''$ e Altitude 454,67 m); no azimute $123^{\circ}35'$ e distância de 133,41 m até o vértice AU1-P-H588 (Longitude: $-58^{\circ}48'41.716''$, Latitude: $-15^{\circ}00'40.332''$ e Altitude 455,83 m); no azimute $154^{\circ}19'$ e distância de 98,6 m até o vértice AU1-P-H589 (Longitude: $-58^{\circ}48'40.286''$, Latitude: $-15^{\circ}00'43.223''$ e Altitude 454,70 m); no azimute $133^{\circ}28'$ e distância de 78,40 m até o vértice AU1-P-H590 (Longitude: $-58^{\circ}48'38.382''$, Latitude: $-15^{\circ}00'44.978''$ e Altitude 452,60 m); no azimute $149^{\circ}43'$ e distância de 65,17 m até o vértice AU1-P-H591 (Longitude: $-58^{\circ}48'37.282''$, Latitude: $-15^{\circ}00'46.809''$ e Altitude 452,86 m); no azimute $221^{\circ}54'$ e distância de 138,91 m até o vértice AU1-P-H592 (Longitude: $-58^{\circ}48'40.388''$, Latitude: $-15^{\circ}00'50.172''$ e Altitude 452,98 m); no azimute $213^{\circ}42'$ e distância de 39,72 m até o vértice AU1-P-H593 (Longitude: $-58^{\circ}48'41.126''$, Latitude: $-15^{\circ}00'51.247''$ e Altitude 453,84 m); no azimute $211^{\circ}22'$ e distância de 80,15 m até o vértice A9M-M-1817 (Longitude: $-58^{\circ}48'42.523''$, Latitude: $-15^{\circ}00'53.473''$ e Altitude 455,248 m); deste segue confrontando com a Fazenda Videira – matrícula nº 300, no azimute $264^{\circ}31'$ e distância de 5.516,15 m até o vértice ASN-M-0234 (Longitude: $-58^{\circ}51'46.324''$, Latitude: $-15^{\circ}01'10.568''$ e Altitude 522,791 m); no azimute $264^{\circ}34'$ e distância de 71,24 m até o vértice A9M-M-1955 (Longitude: $-58^{\circ}51'48.698''$, Latitude: $-15^{\circ}01'10.787''$ e Altitude 519,266 m); deste segue confrontando com a Fazenda Rio das Pedras – matrícula nº 745, no azimute $264^{\circ}49'$ e distância de 361,55 m até o vértice ASN-M-0198 (Longitude: $-58^{\circ}52'00.751''$, Latitude: $-15^{\circ}01'11.847''$ e Altitude 509,371 m); no azimute $264^{\circ}48'$ e distância de 476,52 m até o vértice AYU-M-0303 (Longitude: $-58^{\circ}52'16.636''$, Latitude: $-15^{\circ}01'13.250''$ e Altitude 540,30 m); deste



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

segue confrontando com a Estrada Municipal, no azimute 18°49' e distância de 6.654,64 m até o vértice AYU-M-0304, ponto inicial da descrição deste imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000.. **Certificação INCRA nº 632.104.033.626-8. MATRÍCULA – 2757 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jauru, Estado de Mato Grosso. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 79.860.752,40 (setenta e nove milhões, oitocentos e sessenta mil, setecentos e cinquenta e dois reais e quarenta centavos), de acordo com a avaliação de fls. 1372 em Agosto de 2025 e R\$ 80.798.897,96 (oitenta milhões setecentos e noventa e oito mil oitocentos e noventa e sete reais e noventa e seis centavos) atualizado até fevereiro de 2026.**

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$566.319,33 (quinhentos e sessenta e seis mil trezentos e dezenove reais e trinta e três centavos), em novembro de 2025.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **Av. 02 (20/06/2017) e R. 04 (14/02/2024)** - Ajuizamento da presente ação e penhora exequenda. **DÉBITOS:** Não consta nos autos informações sobre eventuais débitos fiscais e/ou tributários pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, por se tratar de informação confidencial, o INCRA só fornece informações a respeito do ITR pessoalmente ao contribuinte. Necessária a intimação do órgão competente.

DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

DAS INTIMAÇÕES - 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.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

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

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, cabendo ao arrematante a verificação da documentação, da existência de gravames ou credores e da área do imóvel, assumindo integral responsabilidade por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários à expedição da carta de arrematação, ao registro, ao pagamento do ITBI, à imissão na posse e às demais providências correlatas serão de responsabilidade exclusiva do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance e ou propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO:** o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice IPCA-15 (Lei 14905/2024); c) - **MODALIDADE:** somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo ; d) - **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) no caso da resolução da arrematação em razão do § 5º do Art. 895 do CPC a comissão não será devolvida.



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

III – PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para: juridico@dhleiloes.com.br, salvo disposição diversa do juiz.

ACORDO: Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 267, § 4º, das NSCGJ e art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ n.º 236/2016), a qual será paga pelo executado.

A partir do deferimento do Edital para publicação, se as partes entabularem acordo judicial, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida à empresa gestora de 3% (três por cento) sobre o valor do bem levado à leilão.

ADJUDICAÇÃO: hipótese na qual a comissão da gestora será de 3% (três por cento) sobre o valor de adjudicação, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento, acrescido das despesas com a publicação deste edital, a ser pago por aquele que adjudicar.

EMBARGOS DE TERCEIROS: Caso haja, no curso de leilão, interposição de Embargos de Terceiros que, se julgados procedentes venham a cancelar a hasta pública, pagará o Exequente à empresa gestora, a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão considerando que foi o Exequente quem deu causa à constrição, já que os atos executivos correm por conta e risco do credor, que deve ser cauteloso, evitando-se o envolvimento de terceiros na relação processual executiva. Por outro lado, sendo os embargos de terceiros julgados improcedentes, pagará o Executado à empresa gestora, a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão.

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5%



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

(cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, bem como sem prejuízo da possibilidade do juízo emitir certidão de crédito em favor do leiloeiro.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 06 de abril de 2026.

Dra. Aline Sugahara Bertaco
Juíza de Direito