

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

**DATA E HORA:** Leilão Único começa em **02/02/2026- às 08h00min** e termina em **02/02/2026 às 13h00min**, a partir de **60% do valor da avaliação atualizada**.

**LOCAL:** [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)

**LEILOEIRO OFICIAL:** José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juiz de Direito Dr. João Paulo Rodrigues da Cruz, da 1ª Vara Cível da Comarca de Orlândia/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que contende de um lado **LAB FARM INVESTMENT LTDA** (CNPJ 38.243.286/0001-09) e do outro **ESPÓLIO DIOMAR DIAS FURTADO** (CPF 020.489.328-35), representado por sua esposa e sucessores **EIVACIR DOS SANTOS FURTADO** (CPF 099.013.098-32), **JANAINA SANTOS FURTADO DE SOUZA** (CPF:278.752.748-47) e **JANIEL DOS SANTOS FURTADO** (CPF: 347.534.658-37) e **MARIA DE LOURDES DIAS DOS SANTOS** (CPF 613.460.718-53), nos autos do processo **0001144-98.1999.8.26.0404**, o qual foi designada a **venda da parte ideal do bem imóvel descrito abaixo**, nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**LOTE 01:** **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** FAZENDA VÃO DE SÃO PEDRO - NOVA ROMA/GO.

**DADOS DO IMÓVEL**

**Matrícula do imóvel:** 82 do 1º CRI de Nova Roma/GO

**DESCRIÇÃO:** FRAÇÃO IDEAL INDIVIDUALIZADA E DETERMINADA DESCRITA NO R.27 COM ÁREA TOTAL 14.30HA DA "ÁREA DE TERRAS SITUADA NA FAZENDA VÃO DE SÃO PEDRO, município de Nova Roma/GO, com mais ou menos 3.000ha (três mil hectares), que os outorgantes vendedores adquiriram de Antônio Soares Lanhoso e sua mulher Januária Maria de Jesus, conforme inventário processado e julgado por sentença datada em 12 de Abril de 1.961 pelo Juiz Municipal Dr. Nazir Cury e registrado no cartório de Registro de Imóveis de Nova Roma, Estado de Goiás, no livro no 03, às fls. 10, sob no 31; com as seguintes divisas e confrontações: - da barra do Córrego Taboca com o Taboquinha abaixo, limitando com o corrente até limitar com a fazenda São Teodoro, extremado com o Riachão acima até a barra do Riachinho, por este acima até a sua nascente e águas vertentes da Serra, daí em rumo até a nascente do Taboquinha, taboquinha abaixo até a sua barra no córrego da Taboca." Cadastrado no INCRA sob o nº 927040002496 (matrícula mãe). **Matrícula nº 82 1º CRI de Nova Roma/GO.**

**ÔNUS:** Referente a mencionada fração ideal, consta conforme R.80 a PENHORA exequenda;

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 32.659,48 (Trinta e dois mil seiscentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos - 11/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 1623-1624).

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 34.357,15 (Trinta e quatro mil trezentos e cinquenta e sete reais e quinze centavos - jan/2026).

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais.

**LOTE 02:** **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** FAZENDA VÃO DE SÃO PEDRO - NOVA ROMA/GO.

**DADOS DO IMÓVEL**

**Matrícula do imóvel:** 82 do 1º CRI de Nova Roma/GO

**DESCRIÇÃO:** FRAÇÃO IDEAL INDIVIDUALIZADA E DETERMINADA DESCRITA NO R.28 COM ÁREA TOTAL 14.50HA DA "ÁREA DE TERRAS SITUADA NA FAZENDA VÃO DE SÃO PEDRO, município de Nova Roma/GO, com mais ou menos 3.000ha (três mil hectares), que os outorgantes vendedores adquiriram de Antônio Soares Lanhoso e sua mulher Januária Maria de Jesus, conforme inventário processado e julgado por sentença datada em 12 de Abril de 1.961 pelo Juiz Municipal Dr. Nazir Cury e registrado no cartório de Registro de Imóveis de Nova Roma, Estado de Goiás, no livro no 03, às fls. 10, sob no 31; com as seguintes divisas e confrontações: - da barra do Córrego Taboca com o Taboquinha abaixo, limitando com o corrente até limitar com a fazenda São Teodoro, extremado com o Riachão acima até a barra do Riachinho, por este acima até a sua nascente e águas vertentes da Serra, daí em rumo até a nascente do Taboquinha, taboquinha abaixo até a sua barra no córrego da Taboca." Cadastrado no INCRA sob o nº 927040002496 (matrícula mãe). **Matrícula nº 82 1º CRI de Nova Roma/GO.**

**ÔNUS:** Referente a mencionada fração ideal, consta conforme R.80 a PENHORA exequenda;

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 33.116,26 (Trinta e três mil cento e dezesseis reais e vinte e seis centavos - 11/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 1623-1624).

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 34.837,68 (Trinta e quatro mil oitocentos e trinta e sete reais e sessenta e oito centavos - jan/2026).

**LOTE 03:** **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** FAZENDA VÃO DE SÃO PEDRO - NOVA ROMA/GO.

**DADOS DO IMÓVEL**

**Matrícula do imóvel:** 82 do 1º CRI de Nova Roma/GO

**DESCRIÇÃO:** FRAÇÃO IDEAL INDIVIDUALIZADA E DETERMINADA DESCRITA NO R.29 COM ÁREA TOTAL 14.20.50HA DA "ÁREA DE TERRAS SITUADA NA FAZENDA VÃO DE SÃO PEDRO, município de Nova Roma/GO, com mais ou menos 3.000ha (três mil hectares), que os outorgantes vendedores adquiriram de Antônio Soares Lanhoso e sua mulher Januária Maria de Jesus, conforme inventário processado e julgado por sentença datada em 12 de Abril de 1.961 pelo Juiz Municipal Dr. Nazir Cury e registrado no cartório de Registro de Imóveis de Nova Roma, Estado de Goiás, no livro no 03, às fls. 10, sob no 31; com as seguintes divisas e confrontações: - da barra do Córrego Taboca com o Taboquinha abaixo, limitando com o corrente até limitar com a fazenda São Teodoro, extremado com o Riachão acima até a barra do Riachinho, por este acima até a sua nascente e águas vertentes da Serra, daí em rumo até a nascente do Taboquinha, taboquinha abaixo até a sua barra no córrego da Taboca." Cadastrado no INCRA sob o nº 927040002496 (matrícula mãe). **Matrícula nº 82 1º CRI de Nova Roma/GO.**

**ÔNUS:** Referente a mencionada fração ideal, consta conforme R.80 a PENHORA exequenda;

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 32.442,52 (Trinta e dois mil quatrocentos e vinte e dois reais e cinquenta e dois centavos - 11/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 1623-1624).

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 34.128,92 (Trinta e quatro mil cento e vinte e oito reais e noventa e dois centavos - jan/2026).

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais.

**LOTE 04:** **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** FAZENDA VÃO DE SÃO PEDRO - NOVA ROMA/GO.

**DADOS DO IMÓVEL**

**Matrícula do imóvel:** 82 do 1º CRI de Nova Roma/GO

**DESCRIÇÃO:** FRAÇÃO IDEAL INDIVIDUALIZADA E DETERMINADA DESCRITA NO R.30 COM ÁREA TOTAL 16.00HA DA “ÁREA DE TERRAS SITUADA NA FAZENDA VÃO DE SÃO PEDRO”, município de Nova Roma/GO, com mais ou menos 3.000ha (três mil hectares), que os outorgantes vendedores adquiriram de Antônio Soares Lanhoso e sua mulher Januária Maria de Jesus, conforme inventário processado e julgado por sentença datada em 12 de Abril de 1.961 pelo Juiz Municipal Dr. Nazir Cury e registrado no cartório de Registro de Imóveis de Nova Roma, Estado de Goiás, no livro no 03, às fls. 10, sob no 31; com as seguintes divisas e confrontações: - da barra do Córrego Taboca com o Taboquinha abaixo, limitando com o corrente até limitar com a fazenda São Teodoro, extremado com o Riachão acima até a barra do Riachinho, por este acima até a sua nascente e águas vertentes da Serra, daí em rumo até a nascente do Taboquinha, taboquinha abaixo até a sua barra no córrego da Taboca.” Cadastrado no INCRA sob o nº 927040002496 (matrícula mãe). **Matrícula nº 82 1º CRI de Nova Roma/GO.**

**ÔNUS:** Referente a mencionada fração ideal, consta conforme R.80 a PENHORA exequenda;

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 36.542,00 (Trinta e seis mil quinhentos e quarenta e dois reais - 11/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 1623-1624).

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 38.441,49 (Trinta e oito mil quatrocentos e quarenta e um reais e quarenta e nove centavos - jan/2026).

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais.

**INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:**

**01** - Foi deferida a penhora sobre o imóvel (Fls. 1475), em razão da dívida do executado com o exequente derivada de título extrajudicial.

**02** – Avaliado o imóvel devedor às fls. 1623-1624, determinada alienação judicial fls. 1711-1713.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 749.915,77 (em 06/2025).

**01 - CONDIÇÕES DO BEM:** As áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

A venda se realiza em caráter **ad corpus**, nos termos do art. 500, §3º, do Código Civil, ou seja, a arrematação recai sobre o todo físico e possessório do imóvel, independentemente de eventual

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

diferença de metragem ou confrontação, não cabendo ao arrematante qualquer pretensão de complemento ou abatimento proporcional do preço.

**02 - CONDIÇÕES DA VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. Serão admitidos lances parcelados com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o saldo residual em 30 (trinta) parcelas sucessivas e corrigidas pelo Índice deste E. Tribunal, ocasião em que será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e caução idônea, quando se tratar de móveis. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance, independentemente de ser à vista ou parcelado. Havendo mais de um lance com pagamento parcelado, em iguais condições, será declarado vencedor aquele formulado em primeiro lugar ou aquele com o menor número de parcelas (arts. 891 e 895, §§1º ao 8º do CPC).

**03 - PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

**04 - COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante, ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme os itens de CONDIÇÕES DA VENDA e PAGAMENTO, e deverá ser paga mediante transferência bancária, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, José Valero Santos Junior (CPF: 155.116.308-02), a ser indicada ao interessado após a arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**05 - PREFERÊNCIA:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). 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, nos termos do art. 843, do CPC.

**06 - ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS:** Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

**07 - DÉBITOS:** Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art.

908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

**08 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**09 - LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

**10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos anteriores ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.

**11 - LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

**12 - DESOCUPAÇÃO E ENTREGA:** A desocupação do imóvel ou entrega do bem será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, §3º, do CPC.

**13 - ALIENAÇÃO DIRETA:** Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (art. 880, do CPC) durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

**14 - INFORMAÇÕES:** Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial: site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), e-mail [juridico@valeroleiloes.com.br](mailto:juridico@valeroleiloes.com.br) e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16)99603-5264.

**15 - PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçado.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso

não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Orlândia, 09 de janeiro de 2026.

**Dr. João Paulo Rodrigues da Cruz**  
**M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Orlândia, Estado de São Paulo.**