

5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **APARECIDA DE FATIMA BALDESIN COVOLAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 167.877.648-39; **SONIA REGINA SOARES COVOLAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 255.994.248-80; **BERENICE ARLETE LOUTHICINOVSHY COVOLAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 197.021.318-39; **DARCI COVOLAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 318.058.508-06; **VILSON COVOLAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 318.058.418-15; **ROMEU ANTONIO COVOLAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 282.253.688-00; **AGROPECUÁRIA TAUÁ LTDA (depositária)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.944.385/0001-04; **MARIA EMILIA COVOLAN ZANCAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 318.058.338-04; **bem como da arrendatária AGROPECUÁRIA BOM JESUS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.895.796/0010-90; e **da interessada TAUÁ BIODIESEL LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.079.290/0001-12.

O Dr. Diego de Alencar Salazar Primo, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO ORIGINAL S.A. (credor hipotecário)** em face de **APARECIDA DE FÁTIMA BALDESIN COVOLAN e outros - Processo nº 1067341-27.2017.8.26.0100** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO- O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 21/09/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 24/09/2026 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 24/09/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 14/10/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo, o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895 § 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza 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 da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo 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.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 11.441 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NOVA MUTUM/MT-IMÓVEL: Um lote de terras rurais com a área de 9.871 ha (nove mil, oitocentos e setenta e um hectares), situado no lugar denominado "Esperança", neste Município, outrora Município de Diamantino-MT, achando-se os respectivos marcos colocados: o 1º, na margem direita do Rio Arinos, com terras de Adonias Cimas; o 2º na mata, limitando com terras de Adonias Cimas, distando 11.450 metros do 1º, ao rumo de 90º00'SE; o 3º no campo, limitando com terras de Narciso Picolini Vital e em comum as terras de Olmiro Venturela, distando 7.750 metros do 2º, ao rumo de 0º00'N; dividindo neste alinhamento com terras de Adonias Cimas e terras de Narciso Picolini Vital; o 4º, na mata, na margem direita do Rio Arinos, divisando com terras de Olmiro Venturela, distando 13.220 metros do 1º, ao rumo de 12º40'SE, ficando como limites naturais entre o

1º e 4º marcos, o referido Rio Arinos, margem direita; contendo 100 ha de pasto, uma casa de madeira de 110m², uma cerca de arame de 5.420 metros, um campo de pouso de 18.000 metros quadrados, inclusive outras pequenas benfeitorias ali existentes. **Consta na Av.01 desta matrícula** Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta com o Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal - IBDF, em 04/07/1981, comprometendo-se a desmatar 50% do imóvel, ficando gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF. **Consta no R.02 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca ao BANCO ORIGINAL S.A. **Consta na Av. 06 desta matrícula** a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1059451-37.2017.8.26.0100, em trâmite na 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A contra TAUÁ BIODIESEL LTDA e outros. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Consta no Laudo de Avaliação que o imóvel possui 3.915,7815ha de lavouras; 159,0629 ha de Eucalipto; 251,6385 ha de APPs; 3.451,2960 ha de vegetação nativa; 4,2747 ha de Pista de pouso; e Benfeitorias (armazéns, silos, secadores, casas, cercas, estrutura industrial de biodiesel desativada etc.); bem como informa que o imóvel se encontra arrendado a AGROPECUÁRIA BOM JESUS.

INCRA nº 901.415.010.081-3.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 256.267.444,47 (duzentos e cinquenta e seis milhões duzentos e sessenta e sete mil quatrocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e sete centavos) para julho de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 150.526.695,57 (maio/2025).

OBSERVAÇÕES: Consta as fls. 3550-3552 dos autos que a integralização do imóvel a TAUÁ BIODIESEL LTD, foi decretada ineficaz, por fraude à execução. **Consta Agravo de Instrumento** nºs 2159794-18.2026.8.26.0000 e 2058648-70.2022.8.26.0000, pendentes de julgamento definitivo.

São Paulo, 05 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Diego de Alencar Salazar Primo
Juiz de Direito