

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **EDFRA INVESTIMENTOS S.A** (CNPJ: 29.761.382/0001-58), **SMA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A** (CNPJ: 00.694.303/0001-51), **HOSPITAL VITA BATEL S.A** (CNPJ: 06.943.723/0001-00), proprietário tabular **FILIPINI & FILHOS PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 50.048.600/0001-06), terceiro(a) interessado **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), **UNIÃO FEDERAL - PRNF 3ª REGIÃO, JUDICEMED**, bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1065844-36.2021.8.26.0100**, em trâmite na **34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **DFT CORPORATION**.

O(A) Dr(a). PEDRO HENRIQUE VALDEVITE AGOSTINHO, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalizuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**LOTE 01 FAZENDA BOA ESPERANÇA | MATRÍCULA Nº 4.356 DO 01ª CRI DE PARANATINGA/MT**

UMA ÁREA DE TERRAS RURAL CONSTITUÍDA PELOS LOTES NºS 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, e 36, COM A SUPERFÍCIE DE 735 ALQUEIRES PAULISTAS, OU SEJAM 1.778 HAS E 70 ARES, todos os lotes da subdivisão da "Gleba Grande Alvorada" situada no Município de GAÚCHA DO NORTE/MT., outrora Chapada dos Guimarães/MT., compreendida dentro do seguinte roteiro: Partindo-se de um marco cravado à margem esquerda do Ribeirão Gumusa, na divisa com o lote nº 40 de propriedade do Sr. Guilherme Rocha Wately Narciso Garcia Filho, segue-se ao rumo de 45º05'NE numa distância de 2.000 metros, dividindo com o referido lote nº 40, até outro marco cravado na divisa deste com o lote nº 41; deste marco, em ângulo obtuso, segue-se ao rumo de 8º00'NE numa distância de 1.240 metros, mais ou menos, dividindo com os lotes nºs 41 e 50, até outro marco cravado na margem direita do Ribeirão Jaboti e por esta abaixo, com a Fazenda frente aos lotes nºs 49, 48, 47, 46 e 45, até um marco cravado na margem direita do mesmo Ribeirão Jaboti, na divisa com o lote nº 37; deste em ângulo reto a esquerda, segue-se com o rumo de 40º05'NE, numa distância de 440 metros, divisando com o lote de nº 37, de propriedade de Frausino de Angelis; deste marco em ângulo obtuso, a direita, e segue-se numa distância de 500 metros, mais ou menos, até outro marco cravado na margem esquerda do Ribeirão Gumusa e por este abaixo, fronteando os lotes nºs 20, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 08, 07 e 06 até o marco de ponto de partida, cadastrada no INCRA sob código do imóvel nº 901.130.215.457-5, **área total 1.778,7 has**, conforme CCIR 1998/1999 quitado e Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural sob MA 39125, expedida pela ARF/Rondonópolis/MT, aos 25/08/99.

Matrícula nº 4.356 do 01ª CRI de Paranatinga/MT.

Contribuinte nº 901.130.215.4575.

VISITAÇÃO: Não disponível

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 78.000.000,00 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

OBSERVAÇÕES:

- 1) A propriedade Tabular na Matrícula (Averbada na R.04) é diversa da pessoa do executado, de forma que através da "CARTA DE ANUÊNCIA" constante dos autos às fls 3.464, assinada pela **FILIPINI & FILHOS PARTICIPAÇÕES LTDA (acionista da empresa Edfra Investimentos S/A)**, foi autorizada a venda do bem nos presentes autos.

- 2) Constam do auto de avaliação às fls 3.422 a informação de que os imóveis da região possuem topografia praticamente plana e levemente ondulada, de formato irregular e com o solo tipo Latossolo amarelo e Latossolo vermelho amarelo.
- 3) Em consulta à Secretaria de Estado do meio Ambiente de MT¹, a informação de que o CAR Estadual, nº MT265229/2024, se encontra SUSPENSO, constam também as seguintes informações sobre o bem imóvel:

Áreas da Propriedade

1- Identificação Base do Imóvel	Área (ha)
Área Total da Propriedade	1.756,3510
- Massa D'água	1,2797
- Área de Vegetação Nativa	943,8556
- Área de Vegetação Nativa Preservada	943,8556
- Área de Vegetação Nativa Recuperação	0,0000
- Área Consolidada	811,2156
- Área de Uso Antropizado do Solo	0,0000
2- Áreas de Proteção Ambiental	Área (ha)
Área de Reserva Legal	943,8555
- ARL Preservada	943,8555
- ARL a Recompôr	0,0000
- ARL a Compensar	460,2014
Área de Reserva Legal Realocada de Mineração	0,0000
Área Reservada para Compensação em Unidade de Conservação	0,0000
Área de Reserva Legal Realocada para Exploração Mineral	0,0000
Área de Excedente de Reserva Legal	0,0000
Área de Preservação Permanente	13,2388
- Área de Preservação Permanente Degradada	0,4675
- Área de Preservação Permanente em Reserva Legal	12,3038
Área de Preservação Permanente Preservada	0,4675
Área Uso Restrito	0,0000
- Área Uso Restrito - AUR Pantaneira	0,0000

¹ <https://monitoramento.sema.mt.gov.br/simcar/tecnico.app/publico/car>

- Área Uso Restrito - AUR Declividade 25-45	0,0000
- Área de Uso Restrito Degradada	0,0000

3- Recursos Hídricos	Área (ha)
Massa D'água	1,2797
- Rios com largura < 10 metros	2,5625
- Rios com largura > 10 e <= 50 metros	0,0000
- Rios com largura > 50 e <= 200 metros	0,0000
- Rios com largura > 200 e <= 600 metros	0,0000
- Rios com largura > 600	0,0000
- Área de Lagoa Natural	0,0000
- Área de Reservatório Artificial	0,0000

4- Outras Áreas	Área (ha)
Tipologia Florestal	1.755,0711
- Tipologia de Floresta	1.755,0711
- Tipologia de Cerrado	0,0000
Área em Unidade de Conservação	0,0000

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/09/2026 às 13h50min, e termina em 28/09/2026 às 13h50min; 2ª Praça começa em 28/09/2026 às 13h51min, e termina em 19/10/2026 às 13h50min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

5 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

6 - 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% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

7 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

8 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) 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.

9 - 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 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, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade 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.

10 - 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.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

13 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade

de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) executado(s) EDFRA INVESTIMENTOS S.A, SMA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, HOSPITAL VITA BATEL S.A, compromissário(a) comprador(a) FILIPINI & FILHOS PARTICIPAÇÕES LTDA, terceiro(a) interessado BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., UNIÃO FEDERAL - PRNF 3ª REGIÃO, JUDICEMED, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos constam a menção dos seguintes recursos pendentes de julgamento: Embargos à execução 1100597-19.2021.8.26.0100 em grau de recurso, Agravo de Instrumento 2174716-98.2025.8.26.0000. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 10 de agosto de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

PEDRO HENRIQUE VALDEVITE AGOSTINHO
JUIZ(A) DE DIREITO