

**14ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J266012**

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

<b>AÇÃO:</b>	Execução
<b>PROCESSO Nº:</b>	1043486-80.2021.8.26.0002
<b>EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):</b>	Adm do Brasil Ltda
<b>EXECUTADO(S)/RÉU(S):</b>	Cláudia Musa Muller
<b>CÔNJUGE(S):</b>	Flávio Muller
<b>TERCEIRO(S):</b>	Meta Soluções União Federal (Fazenda Nacional) Município de Cuiabá/MT Edifício Wall Street Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Vale do Cerrado - Sicredi Banco Mercantil do Brasil S/A Sinagro Produtos Agropecuários S/A
<b>CREDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S):</b>	Cooperativa de Crédito de Livre Associação do Vale do São Lourenço Du Pont do Brasil S/A

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site [www.d1lance.com.br](http://www.d1lance.com.br).

**1ª PRAÇA:** De 29/05/2026 às 15:00:00 até 01/06/2026 às 15:00:00 - valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De 01/06/2026 às 15:00:00 até 24/06/2026 às 15:00:00 - mínimo de 75%\* do valor de 1ª Praça.

**\*tratando-se de bem indivisível, o percentual indicado para segunda praça resulta da aplicação do desconto judicial apenas sobre a quota-parte pertencente ao(s) executado(s).**

**HORÁRIO:** Oficial de Brasília/DF.

**CONDUTORES:** José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

**CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:** Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site [www.d1lance.com.br](http://www.d1lance.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

**IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO:** Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

**ORGANIZAÇÃO DOS LOTES:** Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

**QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:** Tratando-se de bem indivisível, este será leiloadado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem* [1].

**PAGAMENTOS:** Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

**COMISSÃO:** 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**PROPOSTAS:** Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance**.

**O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça.** Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

**Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes. [3]**

#### LOTE 1

**DIREITOS OU PROPRIEDADE:** Propriedade

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** (i) Uma sala comercial 102 do Edifício Wall Street, à Av. Isaac Póvoas. 1ª distrito da cidade de Cuiabá/MT, situada no 1º pavimento tipo superior, confrontando na frente com hall de distribuição; nos fundos, com José Carlos e Maria Augusta de Arruda e Sá; à direita com a sala nº 101 e à esquerda com a sala nº 103, dividida em sala e WC.

(ii) Garagem nº 23, sito no subsolo do Edifício Wall Street, à Av. Isaac Póvoas. 1ª distrito da cidade de Cuiabá/MT, confrontando-se na frente, fundo e à direita com circulação do pavimento e à esquerda com vaga nº 24. Área real global de propriedade exclusiva: 12,00m²; de uso comum: acesso, circulação, etc, 3,31m²; total: 15,31m².

**MATRÍCULA(S):** (i) nº 67.280 e (ii) nº 67.378 ambas do 2º CRI de Cuiabá/MT

**CONTRIBUINTE(S):** (i) 01.5.32.004.0726.007 / (ii) 01.5.32.004.0726.105

**Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito:** A sala comercial conta com um banheiro.

**ÔNUS:** (i) Hipoteca em favor de Cooperativa de Crédito de Livre Associação do Vale do São Lourenço (R.9-29/10/10 e R.10-30/11/11); Distribuição de Ação em favor de Banco Mercantil do Brasil S/A (Av.12-09/05/13 - Proc. 0078947-67.2013.8.11.0041 - 4ªV. Especializada de Cuiabá/MT); Penhora em favor de Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Vale do Cerrado - Sicredi (Av.13-22/07/21 - Proc. 0007082-71.2012.8.11.0037 - 3ªVC de Primavera do Leste/MT); Penhoras em favor do Exequente (R.17-26/10/23 - Proc. 1043462-52.2021.8.26.0002 - 9ªVC do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP e R.18-27/12/24 - Proc. 1043486-80.2021.8.26.0002 - 14ªVC de Santo Amaro - São Paulo/SP); Penhora em favor de Sinagro Produtos Agropecuários S/A (R.19-21/11/25 - Proc. 1005517-40.2021.8.11.0037 - 3ªVC de Primavera do Leste/MT);

(ii) Penhoras em favor da Exequente (R.10-26/10/23 - Proc. 1043462-52.2021.8.26.0002 - 9ªVC do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP e R.11-27/12/24 - Proc. 1043486-80.2021.8.26.0002 - 14ªVC de Santo Amaro - São Paulo/SP); Penhora em favor de Sinagro Produtos Agropecuários S/A (R.12-21/11/25 - Proc. 1005517-40.2021.8.11.0037 - 3ªVC de Primavera do Leste/MT)

**OBSERVAÇÕES:** A Empresa Meta Soluções é a locatária da referida sala comercial a qual utiliza conjuntamente com a sala 103. Em contato com o responsável pelo Condomínio Edifício Wall Street foi informado que as salas 102 e 103 são conjugadas entre si.

**DEPOSITÁRIO(S):** Cláudia Musa Muller

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 200.000,00 (em 06/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** R\$ 25.692,06 (em 03/2026)

**DÉBITO CONDOMINIAL:** R\$ 58.956,55 (em 04/2026)

**LOTE 2**

**DIREITOS OU PROPRIEDADE:** Propriedade

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Uma área de terras pastais e lavradas com 433,9692ha, destacada de área maior, parte da Gleba Redentora, que passa a denominar-se Fazenda Muller II, situada no município de Barra do Bugres/MT, dentro dos seguintes limites: Norte: Estrada Vicinal (lote nº 89); Sul: Rio do Peixe; Leste: Henrique Nunes Neto Lindeiro; Oeste: Valter Tapias Tetilla. Descrição do Perímetro: Partindo do M-01, cravado na margem direita do Rio do Peixe e terras de Valter Tapias Tetilla, deste segue com o rumo magnético de 0°00'00"N, com a distância de 4,132,00m, confrontando com Valter Tapias Tetilla, até o M-02, deste segue com azimute magnético de 0°00'00"E, com a distância de 1.050,77m, confrontando com a Estrada Vicinal (lote nº 89), até o M-03, deste segue com o rumo magnético de 0°00'00"S, com a distância de 4.132,00m, confrontando com Henrique Nunes Neto Lindeiro, até o M-04, deste segue com rumo magnético de 0°00'00"W, com a distância de 1.048,77m, limitando com a margem direita do Rio do Peixe, adjacente até o M-01, ponto inicial da presente descrição.

**MATRÍCULA(S):** nº 27.346 do CRI de Barra do Bugres/MT

**CONTRIBUINTE(S):** INCRA 903.035.034.533-6

**ÔNUS:** Crédito Rotativo e Hipoteca em favor de Du Pont do Brasil S/A (R.6-05/05/15 e R.7-05/05/15); Penhoras em favor da Exequite (R.9-28/06/22 – Proc. 1043462-52.2021.8.26.0002 – 9ªVC do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP e Av.14-02/12/24 – Proc. 1043486-80.2021.8.26.0002 – 14VC do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP)

**DEPOSITÁRIO(S):** Cláudia Musa Muller

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 2.500.000,00 (em 03/2022) (será atualizado na data de disponibilização no site).

**DO BEM:** O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra, e declara que tem pleno conhecimento de suas condições e instalações, assumindo total responsabilidade pela eventual necessidade de regularização e/ou desmembramento do imóvel, especialmente no que diz respeito às partes: elétrica, sanitária, hidráulica e estrutural.

**DÉBITO DO PROCESSO:** R\$ 904.598,93 (em 12/2024)

**DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

**CUSTAS E DESPESAS:** O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

**REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO:** O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

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

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** [\(11\)3101-9851](tel:(11)3101-9851) (telefone/whatsapp) ou [sac@d1lance.com](mailto:sac@d1lance.com).

**INTIMAÇÃO:** Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 16/04/2024 e 18/06/2024, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

### JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.