



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO**

**PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA**

Avenida Ariosto da Riva, nº. 1.987, Centro, Alta Floresta/MT, CEP 78.580-000

Fone: (66) 3512-3600 – Email: afl.1civel@tjmt.jus.br

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Alta Floresta/MT.

Faz saber a quantos o presente virem ou dele conhecimento tiverem e possam interessar, com fulcro nos arts. 879 ao 903 do Novo CPC (Lei nº 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que a Leiloeira nomeada **CIRLEI FREITAS BALBINO DA SILVA**, Leiloeira Oficial, devidamente inscrita na JUCEMAT sob o nº. 22, através da plataforma eletrônica [www.balbinoleiloes.com.br](http://www.balbinoleiloes.com.br) homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, levará a público a venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir:

**PROCESSO** Nº. 0003840-34.2011.8.11.0007

**CLASSE:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**EXEQUENTE(S):** CARLITO DE SOUZA SANTOS (CPF 047.846.181-04) e ELENA LINS DE SOUZA (CPF 571.546.351)

**EXECUTADO(S):** NELITO SOUZA SANTOS (CPF 065.700.201-10) e ANTÔNIA FREITAS SANTOS (CPF 004.950.481-94)

**1º Leilão** no dia **07 de março de 2025 com encerramento às 13:00h**, onde serão aceitos por preço não inferior ao da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, no dia **17 de março de 2025, com encerramento às 13:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

**REPASSE:** Caso não haja oferta de qualquer lance, até o encerramento do 2º leilão, após 15 (quinze) minutos do término do leilão será apregoado novamente o(s) bem(ns), em “repasso”, por um período adicional de 01 (um) hora. Durante a hora



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO**

**PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA**

Avenida Ariosto da Riva, nº. 1.987, Centro, Alta Floresta/MT, CEP 78.580-000

Fone: (66) 3512-3600 – Email: afl.1civel@tjmt.jus.br

adicional em questão, de “repasse”, observar-se-ão, para realização de lances, etc, as mesmas regras estipuladas para o 2º leilão propriamente dito.

**LOCAL:** O leilão será realizado através do site [www.balbinoleiloes.com.br](http://www.balbinoleiloes.com.br).

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 119.994,88 (cento e dezenove mil, novecentos e noventa e quatro reais e oitenta e oito centavos), em 07 de agosto de 2023.

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Fração ideal correspondente a 20,02015 has de Uma área de terras remanescente com 157,3665has, com diversas benfeitorias, localizada na Gleba denominada “Paes Lemes”, denominada “FAZENDA SERRA DOURADA” situada em Carlinda/MT, CRI 9.533 (AV-20) do 1º Ofício de Alta Floresta/MT, a saber:

- Fração ideal de apenas 20,02015 has da parte pertencente ao Executado Sr. Nelito Souza Santos e sua esposa também executada Sra. Antônia Freitas Santos da Área de terras remanescente, sendo “área D, E e F”, com 157,3665has (cento e cinquenta e sete hectares, trinta e seis ares e sessenta e cinco centiares), situada atualmente no Município de Carlinda/MT, com os seguintes limites e confrontações: Perímetro 5.449,08 metros: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-02, de coordenadas N 8.868.057,820 metros E 618.391,980 metros; deste, segue confrontando com Fazenda Serra Dourada CNS: 06.345-3 mat. 20.215 Leandro Belucio, com os azimutes e distâncias constantes na AV-20 da matrícula. **Benfeitorias:** 01 (uma) Casa de madeira em razoável estado de conservação e condição de uso; 01 (uma) Casa de madeira conhecida como “tulha” e depósito de ferramentas da Fazenda; 02 (duas) Represas naturais, das 04 (quatro) existentes na Fazenda, que segundo o executado resistem as estiagens e não secam; Existência de mata nativa, com aproximadamente 17 alqueires; Aproximadamente 50 alqueires de pasto em boas condições; 9.050 metros de cerca de arame liso da marca Belgo Mineiro, composta por 05 fios de arame com estancamento de 4,00 metros de distância, em razoável estado; 01 (um) Curral em fase de construção sem acabamento para manuseio (lida) com o gado, de aproximadamente 400,00m² em madeira de lei. **Obs.** A Fazenda encontra-se localizada a margem de um vicinal bem conservada pelo município de Carlinda e a distância de 14km da MT 208. Segundo o Oficial de Justiça as benfeitorias fazem parte de toda a área objeto da matrícula 9.533, tendo em vista que a área pertencente ao Sr. Nelito Souza Santos e sua esposa também executada Sra. Antônia Freitas Santos, não se encontra desmembrada



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO**

**PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA**

Avenida Ariosto da Riva, nº. 1.987, Centro, Alta Floresta/MT, CEP 78.580-000

Fone: (66) 3512-3600 – Email: afl.1civel@tjmt.jus.br

(delimitada e registrada). Imóvel matriculado sob o nº. 9.533 (AV.-20) no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alta Floresta/MT.

**AVALIAÇÃO DA PARTE PERTENCENTE AOS EXECUTADOS:** R\$ 2.402.418,00 (dois milhões, quatrocentos e dois mil e quatrocentos e dezoito reais), em 18 de dezembro de 2023.

**ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO:** R\$ 2.518.717,37 (dois milhões, quinhentos e dezoito mil, setecentos e dezessete reais e trinta e sete centavos), em 03 de fevereiro de 2025.

**LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO:** R\$ 1.259.358,69 (um milhão, duzentos e cinquenta e nove mil, trezentos e cinquenta e oito reais e sessenta e nove centavos).

**DEPOSITÁRIO:** NELITO SOUZA SANTOS.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Conforme descrição acima.

**ÔNUS:** Consta Penhora da fração ideal de 20,015has nos autos nº. 0000063-95.1998.811.0007 em favor de Orlando Sérgio Canuto; Heitor Canuto e Rodrigo Canuto, em trâmite na 3ª Vara da Comarca de Alta Floresta/MT. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO**

**PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA**

Avenida Ariosto da Riva, nº. 1.987, Centro, Alta Floresta/MT, CEP 78.580-000

Fone: (66) 3512-3600 – Email: afl.1civel@tjmt.jus.br

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

**MEACÃO:** Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é 90 (noventa) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

**LEILOEIRA:** O Leilão estará a cargo da Leiloeira ora nomeada **CIRLEI FREITAS BALBINO DA SILVA**, inscrito na JUCEMAT nº. 22.

**COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA:** Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site [www.balbinoleiloes.com.br](http://www.balbinoleiloes.com.br), devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro(a) Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO**

**PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA**

Avenida Ariosto da Riva, nº. 1.987, Centro, Alta Floresta/MT, CEP 78.580-000

Fone: (66) 3512-3600 – Email: afl.1civel@tjmt.jus.br

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.balbinoleiloes.com.br](http://www.balbinoleiloes.com.br) e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

**PAGAMENTO DE FORMA À VISTA:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

**PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA:** Em caso de imóveis, o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses;

As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice do **IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**;

**Caução:** Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

**DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

**ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA:** No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO**

**PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA**

Avenida Ariosto da Riva, nº. 1.987, Centro, Alta Floresta/MT, CEP 78.580-000

Fone: (66) 3512-3600 – Email: afl.1civel@tjmt.jus.br

**ARREMATACÃO PELO CREDOR:** Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

I - Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III - Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO**

**PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA**

Avenida Ariosto da Riva, nº. 1.987, Centro, Alta Floresta/MT, CEP 78.580-000

Fone: (66) 3512-3600 – Email: afl.1civel@tjmt.jus.br

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**IMÓVEL OCUPADO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

**LANCES:** Havendo lances nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação do seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

Na eventualidade da arrematação de determinado lote restar frustrada devido ao não atendimento de requisito necessário pelo arrematante, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, caso haja interesse, a confirmação da arrematação pelo valor por ele ofertado.

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

**VISITAÇÃO:** É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO**

**PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA**

Avenida Ariosto da Riva, nº. 1.987, Centro, Alta Floresta/MT, CEP 78.580-000

Fone: (66) 3512-3600 – Email: afl.1civel@tjmt.jus.br

diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800 707 9339, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço [contato@balbinoleiloes.com.br](mailto:contato@balbinoleiloes.com.br).

**ARREMATACÃO:** Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irreatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

O Leiloeiro, por ocasião do leilão, fica desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados.

**CONDIÇÕES GERAIS:** O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO**

**PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA**

Avenida Ariosto da Riva, nº. 1.987, Centro, Alta Floresta/MT, CEP 78.580-000

Fone: (66) 3512-3600 – Email: afl.1civel@tjmt.jus.br

prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

**INTIMAÇÃO:** Ficam desde logo intimados os executados **NELITO SOUZA SANTOS** e **ANTÔNIA FREITAS SANTOS**, e seus respectivos cônjuges se casados forem; e na qualidade de Coproprietários os Srs. **HEITOR CANUTO; ORLANDO SÉRGIO CANUTO** e **RODRIGO CANUTO**, e seus respectivos cônjuges se casados forem, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediador, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios, defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações troca, consertos, conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: [www.balbinoleiloes.com.br](http://www.balbinoleiloes.com.br).

Alta Floresta/MT, 05 de fevereiro de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Diretor(a), que o conferi.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA**  
Avenida Ariosto da Riva, nº. 1.987, Centro, Alta Floresta/MT, CEP 78.580-000  
Fone: (66) 3512-3600 – Email: afl.1civel@tjmt.jus.br

**ALEXANDRE SÓCRATES MENDES**  
Juiz de Direito