



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SINOP
Praça dos Três Poderes, nº 175,
Sinop/MT, CEP 78.550-138
Fone: (66) 3520-3800

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Sinop – Estado de Mato Grosso.

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 o Leiloeiro nomeado **CIRLEI FREITAS BALBINO DA SILVA**, Leiloeira Oficial, devidamente inscrita na JUCEMAT sob o nº 22, através da plataforma eletrônica 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. 0010886-84.2010.8.11.0015
CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL
EXEQUENTE(S): C. S. S/A; I. F. N.
EXECUTADO(S): I. F. N.; C. S. S/A

DATAS: 1º Leilão no dia **12 de fevereiro de 2025 com encerramento às 13:00 horas**, 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**, no dia **12 de fevereiro de 2025, com encerramento às 16:00 horas**, 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: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em “repasso”, por um período adicional de 1 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasso) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

LOCAL: O leilão será realizado através do site www.balbinoleiloes.com.br.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 10.227.634,94 (dez milhões, duzentos e vinte e sete mil, seiscentos e trinta e quatro reais e noventa e quatro centavos), em outubro de 2021.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Item 01) Os direitos aquisitivos da promessa de compra e venda sobre uma Chácara nº 45-A, com área de 72,60 hectares, ou sejam 30,00 alqueires, situada no “Bairro Nilza”, localizada na Gleba Celeste 4ª Parte, no Município de Sinop/MT, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: Linha seca de 55º55’SSE, com 2.900,00 metros, com a Chácara 46; LESTE: Córrego Cleonice; SUL: Linha Seca de 55º35’SSE, com 2.670,00 metros, com a Chácara 45-A-1; OESTE: Estrada Olinda de 27º01’SSE, com 255,00 metros. **OBS.:** Conforme Laudo de Avaliação o imóvel consta com aproximadamente 0,85ha de área de proteção permanente (APP) 2,60ha de área de remanescente de vegetação e 69,15ha de área consolidada agricultável. Imóvel está registrado na Transcrição nº 1.717, Livro 3-B no 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá/MT. Avaliado em R\$ 11.162.670,00 (onze milhões, cento e sessenta e dois mil, seiscentos e tenta reais), em 01 de agosto de 2022.

OBS.: FICARÁ A CARGO DE EVENTUAL ARREMATANTE A DEVIDA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL PERANTE O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE.

Item 02) Os direitos aquisitivos da promessa de compra e venda sobre um Lote 47 (quarenta e sete), com a área de 77,44Has. (setenta e sete hectares e quarenta e quatro ares), situado no “Bairro Nilza”, localizado na Gleba Celeste 4ª Parte no Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORDESTE: Linha Seca no ruamo de 43º14’NW, na distância de 1.450,00 metros; SUDESTE: Estrada Niete no rumo de 51º33’SSE, na distância de 632,00 metros; SUL: Estrada Niete no rumo de 83º32’SSE, na distância de 101,00 metros; SUDOESTE: Linha Seca no rumo de 29º41’NW, na distância de 1.610,00 metros, confrontando com o lote nº 47-A; NOROESTE: Com o Córrego Cleonice. **OBS.:** Conforme Laudo de Avaliação o imóvel consta com aproximadamente 1,10ha de área de proteção permanente (APP), 35,00ha de área remanescente de vegetação e 41,34ha de área consolidada agricultável. Imóvel matriculado sob o nº 18.341, no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Sinop/MT. Avaliado em R\$ 9.215.988,00 (nove milhões, duzentos e quinze mil, novecentos e oitenta e oito reais), em 01 de agosto de 2022.

Item 03) Os direitos aquisitivos da promessa de compra e venda sobre um Lote de terras nº 47-A, com área de 84,70 hectares, situado no “Bairro Nilza” da Gleba Celeste 4ª parte, no município de Sinop, Estado de Mato Grosso, com os limites e confrontações seguintes: NORDESTE: Linha seca no rumo 29º41’NW, na distância de 1.610,00 metros, com o lote nº 47; Sul: Estrada Niete no rumo de 83º32’SSE, na distância de 595,00 metros; SUDOESTE: Linha seca no rumo de 29º41’NW, na distância de 1.460,00 metros, confrontando com o lote nº 48; NOROESTE: com o

Córrego Cleonice. **OBS.:** Conforme Laudo de Avaliação, o imóvel consta com aproximadamente 1,70ha de área de proteção permanente (APP), 34,00ha de área remanescente de vegetação e 49,00ha de área consolidada agricultável. Imóvel está registrado na Transcrição nº 1.717, Livro 3-B no 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá/MT. Avaliado em R\$ 10.394.090,00 (dez milhões, trezentos e noventa e quatro mil e noventa reais), em 01 de agosto de 2022.

OBS.: FICARÁ A CARGO DE EVENTUAL ARREMATANTE A DEVIDA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL PERANTE O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE.

Item 04) Os direitos aquisitivos da promessa de compra e venda sobre um Lote nº 49 (quarenta e nove), com a área de 121,00Has. (cento e vinte e um hectares), situado no Bairro Nilza no Núcleo Colonial Celeste, no Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, com os limites e confrontações seguintes: NORTE: Com o Córrego Cleonice, este linha seca de 29º23'NW, com 1.150m, com o lote nº 48; SUDESTE: com a estrada Niete de 84º32'SW, com 660m; SUL: com a estrada Niete de 84º08'NW com 1.490m; SUDOESTE: com a estrada Niete de 80º53'NW, com 810m; NOROESTE: Linha seca de 84º07'NE com 1.370 metros com o lote nº 43. **OBS.:** Conforme Laudo de Avaliação, o imóvel consta com aproximadamente 4,00ha de área de proteção permanente (APP), 117,00ha de área remanescente de vegetação e sem área consolidada agricultável. Imóvel matriculado sob o nº 6.177, no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Sinop/MT. Avaliado em R\$ 9.038.700,00 (nove milhões, trinta e oito mil e setecentos reais), em 01 de agosto de 2022.

OBS.: Os imóveis denominados rurais, encontram-se próximos um do outro, distante aproximadamente 55km do centro de Sinop/MT e não possuem benfeitorias.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 39.811.448,00 (trinta e nove milhões, oitocentos e onze mil e quatrocentos e quarenta e oito reais), em 01 de agosto de 2022.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 19.905.724,00 (dezenove milhões, novecentos e cinco mil e setecentos vinte e quatro reais).

DEPOSITÁRIO: INERI FLORI NARDINO.

ÔNUS: Itens 01 a 04) 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.

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 60 (sessenta) 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.

LEILOEIRO: 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, 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.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.balbinoleiloes.com.br e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, 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, em dinheiro ou 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 com valor de avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), 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 30 (trinta) 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;

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.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei

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 2,5% (dois vírgula cinco 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 2,5% (dois vírgula cinco 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.

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 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de 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 lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

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 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

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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.

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

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado C. S. S/A, na Pessoa de seu Representante Legal; I. F. N., e seu cônjuge se casado for, 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.

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. 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. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.balbinoleiloes.com.br.

Sinop/MT, 08 de Janeiro de 2025.

Eu, _____, Diretor(a), que o fiz digitar e subscrevi.

Dr. CLEBER LUIS ZEFERINO DE PAULA
JUIZ DE DIREITO