ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRA DO GARÇAS
Rua Francisco Lira, 1.051, Sena
Marques, CEP 78600-906
Fone: (66) 3402-4405

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Barra do Garças do 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), Provimentos nº 25/2011 e 24/2012 do Conselho da Magistratura do Estado de Mato Grosso Artigos 216 e seguintes, Seção XX do Código de Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso e Resolução n° 236/2016, CNJ, que os Leiloeiros nomeados **CIRLEI FREITAS BALBINO DA SILVA**, Leiloeira Oficial, devidamente inscrita na JUCEMAT sob o nº. 22, em conjunto com o Leiloeiro Rural e Oficial **JOABE BALBINO DA SILVA**, devidamente inscrito na FAMATO sob o nº. 067/2013 e na JUCEMAT sob o nº. 29 e com o Leiloeiro Rural e Oficial **LUIZ BALBINO DA SILVA**, devidamente inscrito na FAMATO sob o nº. 066/2013 e na JUCEMAT sob o nº. 42, 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. 0001821-49.2020.8.11.0004
CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE(S): BANCO DA AMAZONIA SA - CNPJ: 04.902.979/0022-79
EXECUTADO(S): ADAIR HENRIQUES DOS SANTOS DA SILVA - CPF: 646.789.701-34

DATAS: 1º Leilão terá início no dia **29 de maio de 2025, às 13:00 horas, e encerramento no dia 02 de junho de 2025, 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**, com encerramento no dia **16 de junho de 2025, às 16:00 horas**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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. Deverá ser considerado o horário oficial do Mato Grosso.

LOCAL: O leilão será realizado através da plataforma eletrônica www.balbinoleiloes.com.br.

DÉBITOS DA AÇÃO: R$ 7.571.887,55 (sete milhões, quinhentos e setenta e um mil, oitocentos e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos) em 10/06/2021.

1. **DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Um **LOTE RURAL**, desmembrado da Fazenda Aricuri, situado no município de Santa Terezinha, Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, com a área de **1.112,9352 ha** (Um mil, cento e doze hectares, noventa e três ares e cinquenta e dois centiares), com os seguintes limites e confrontações: Perímetro: 15.012,97 m. "Inicia-se a descrição do perímetro no vértice AAU-M-3735, de coordenadas N 8.895.930,777m e E 570.826,265m; situado no limite da Fazenda Corso com a Fazenda Aricuri; deste, seguindo confrontando com a Fazenda Aricuri, de Mauro Luiz Zampieri, com os seguintes azimute 165°30'06" e distância 3.751,94 m até o vértice AAU-M-3736, de coordenadas N 8.892.298,322m e E 571.765,574m; situado no limite da Fazenda Aricuri com as Fazendas Três Irmãos e Boa Esperança; deste, seguindo confrontando com as Fazendas Três Irmãos e Boa Esperança, de José Bandeira Aguiar e Almir Mendes Cardoso respectivamente, com os seguintes azimutes e distâncias: 202°21'06" e 747,81 m até o vértice AAU-M-1577, de coordenadas N 8.891.606,701m e E 571.481,189m; 202º29'25'' e 20,18m até o vertice AAU-M-1578, de coordenadas N8.891.588,052m e E571.473,468m; 202º21'49'' e 579,05m até o vertice AAU-M-1578, de coordenadas N 8.891.052,555m e 571.253,150m; situado no limite das Fazendas Três Irmãos e Boa Sorte com a Estrada Vacinal que da acesso a cidade de Santa Terezinha; deste, segue confrontações com a estrada Vacinal, confrontando na margem oposta com as Fazendas Três Irmãos e Boa Sorte, com o seguuinte azimute 229°27'19" e distancia 659,83m até o vértice AAU-M-1580, de coordenadas N 8.890.623,639m e E 570.751,748m; situado no limite da Estrada Vacinal que da acesso a cidade de Santa Terezinha com a margem esqueda do Rio beleza; deste, segure confrontando com a margem esqueda do Rio Beleza, com os seguintes azimutes e distâncias: 4°40'41" e 66.79m até o vértice AAU-P-1276, de coordenadas N 8.890.690,204m e E 570.757,195m; 273°40'51" e 434,02m até o vertice AAU-V-8330, de coordenadas N 8.890.718,067m e E 570.324,075m, 325º53'24'' e 266,26m até o vertice AAU-P-1277, de coordenadas N 8.890.938,522m e E 570.174,759m; 334°16'21" e 454,49m até o vértice AAU-P-1278, de coordenadas N 8.891.347,957M e E 569.977,469M; 242°21'44 e 415,84m até o vértice AAU-V-8342, de coordenadas N 8.891.155,058m e E 569.609.081m; 269°25'35" e 206,23 m até o vértice AAU-P-1279, de coordenadas N 8.891.152.994 m e E 569,42,860m; 277°07'29" e 174,87 m até o vértice AAU-P-1280, de coordenadas N 8.891.745,880m e E 569.418,949m; 324°07'05" e 297;89 m até o vértice AAU-V-8357, de coordenadas N 8.891.987,240m e E 569.244,349m; 289?29'03" e 157,60m até o vértice AAU-P-1281, de coordenadas N 8.892.039,808m e E 569.095,770m; 251°53'19" e 562,58m até o vértice AAU-V-8366, de coordenadas N 8.891.864,921M e E 568.561,062M; 318°44'16" E 129,13 m até o vértice AAU-V-8368, de coordenadas N 8.891.961,987m e E 568.475,901M; 62°51'56" e 184,29m até o vértice AAU-V-8371, de coordenadas N 8.892.046,038M e E 568.639,907m; 8°17'50" e153,63m até o vértice AAU-V-8373, de coordenadas N 8.892.198,063m e E 568.662,078m; situado na margem do Rio Beleza e no limite da Fazenda Aricuri – Área Remanescente; deste segue confrontando com a Fazenda Aricuri – Área Remanescente, com o seguinte azimute 11°09'12" e distancia 2.778,02m até o vértice AAU-M-3031, de coordenadas N 8.894.923,606m e E 569.199,437m; situado no limite da Fazenda Aricuri – Remanescente com o limite da Fazenda Najá, deste, segue confrontando com a fazenda Najá, de Aparecida Maria Aponé, desmenbramento da Matricula n° 2.210 do CRI de Vila Rica/MT Incra: 950.025.695.882-7, com os seguintes azimutes 351°15'38" e distância 603,80 m até o vértice AAU-M-3030, de coordenadas N 8.895.520,399m e E 569.107,695m; situado no limite da Fazenda Najá com a Fazenda Corso; deste, seguindo

confrontando com a Fazenda Corso, de Busatto Vignolli Cia LTDA, Matrícula n.º 19.199, Código INCRA: 901.024.309.184-3, com os seguintes azimutes e distâncias: 76°34'11" e 1.766,89 m até o vértice AAU-M-3735, ponto inicial da descrição deste perímetro.

OBSERVAÇÃO 1: Conforme a Av.1 da matrícula do imóvel, consta Área de Preservação Florestal, sendo sua utilização limitada. Qualquer exploração ou intervenção na referida área dependerá de prévia autorização do órgão ambiental competente (IBDF/IBAMA).

OBSERVAÇÃO 2: Conforme consta na Av. 4 da matrícula, o imóvel passou a denominar-se "FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA".

OBSERVAÇÃO 3: Conforme Laudo de Avaliação, o lote é composto de terras para pecuária, composto de cerrado bruto. Possui benfeitorias sendo elas: casa de gerente, uma casa sede, curral de fios de cordoalha (9 fios), um curral, um galpão em madeira, cercas nas divisas com cinco fios de arame liso e um poço.
O acesso não é pavimentado e possuí rede de energia elétrica.

LOCALIZAÇÃO: Segundo o Laudo de Avaliação, o acesso ao lote se dá a aproximadamente 150 quilômetros da sede da Comarca, pela estrada que leva ao local denominado "Antônio Rosa", seguindo em direção à "Fazenda Peixe Boi", atravessando o Rio Beleza e, posteriormente, chegando à estrada principal que dá acesso ao local conhecido como "Lago Grande".

AVALIAÇÃO: R$ 3.085.000,00 (três milhões oitenta e cinco mil reais), em 27 de junho de 2024.
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 3.208.840,23 (três milhões duzentos e oito mil oitocentos e quarenta reais e vinte e três centavos) em 28 de abril de 2025.
LANCE MÍNIMO: R$ 1.925.304,13 (um milhão novecentos e vinte e cinco mil trezentos e quatro reais e treze centavos).

Matrícula Imobiliária nº			6.403 – Cartório de Registro de Imóveis de Vila Rica/MT	
Código do Imóvel nº			950.068.202.789-0	
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Credor**
R-05	07/04/2016	Hipoteca	-	BANCO DA AMAZÔNIA S.A
R-06	16/06/2016	Hipoteca	-	BANCO DA AMAZÕNIA S.A
R-07	14/02/2017	Hipoteca	-	BANCO DA AMAZÔNIA S.A
R-08	03/07/2018	Hipoteca	-	BANCO DA AMAZÔNIA S.A
R-09	26/10/2018	Hipoteca	-	BANCO DA AMAZÔNIA S.A
R-10	26/10/2018	Hipoteca	-	BANCO DA AMAZÔNIA S.A
R-12	14/12/2018	Hipoteca	-	BANCO DA AMAZÔNIA S.A
R-16	19/05/2023	Penhora Exequenda	0001821-49.2020.8.11.0004	BANCO DA AMAZÔNIA S.A
R-18	22/08/2023	Penhora	1005452-81.2020.8.11.0004	BANCO DA AMAZÔNIA S.A

PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense (art. 900 do CPC). Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de

“Repasse”, com mesmas condições de 2ª Praça.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio www.balbinoleiloes.com.br (nos termos do art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta aos leiloeiros: I) Até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação. II) Até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, sendo entrada de, no mínimo, 25%, podendo ser em porcentagem superior, de acordo com o ajustado com o leiloeiro, a ser comprovada em dois dias úteis e vencendo-se a primeira das demais parcelas em 30 dias após o respectivo leilão, corrigidas, a serem depositadas mediante guia própria e de forma vinculada à execução. A arrematação será subordinada à cláusula resolutiva expressa, constando da carta, de forma que será resolvida no caso de inadimplemento de qualquer das parcelas, restabelecendo-se a propriedade do executado ou terceiro garantidor. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, como indenização pelo retardamento da execução.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial (https://siscondj-dj.tjmt.jus.br/portalsiscondj/pages/guia/publica/), respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 deste (artigo 892, §1º, CPC).

VISITAÇÃO: Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

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 lanço (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.

QUOTA-PARTE: 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.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão do leiloeiro, este comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. 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, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, o leiloeiro 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.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Em caso de pagamento ou remissão, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor da dívida, pagos pelo devedor. Na hipótese de não realização da hasta pública em razão de pedido oriundo das partes, acordo ou quitação do débito executado, será devido ao leiloeiro tão somente o percentual de 2,5% de comissão sobre o valor da avaliação a ser pago pela parte executada.

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

LANCES: Havendo lances nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, 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).

VENDA EM CARÁTER "AD CORPUS": O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos

que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, parágrafo 1º, do CPC.

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).

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

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, conforme 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: contato@balbinoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

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.

INTIMAÇÃO: Fica, desde logo, intimado o executado**: ADAIR HENRIQUES DOS SANTOS DA SILVA, 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.

Barra do Garças/MT, 05 de maio de 2025.

Dra. AUGUSTA PRUTCHANSKY MARTINS GOMES NEGRÃO NOGUEIRA
JUÍZA DE DIREITO