

<p>Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM VARA ÚNICA DE NOVO SÃO JOAQUIM RUA 31 DE MARÇO, 550, TELEFONE (66) 3479-1355, JARDIM DAS PALMEIRAS, NOVO SÃO JOAQUIM - MT - CEP: 78625-000</p>	
---	---

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) Substituto(a) da Vara Única da Comarca de Novo São Joaquim do Estado de Mato Grosso

Faz saber a quantos o presente virem ou dele conhecimento tiverem e possam interessar, com fulcro nos Artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/15), Provimentos n. 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, do Conselho Nacional de Justiça, que o Leiloeiro nomeado **LUIZ BALBINO DA SILVA**, devidamente inscrito na FAMATO sob o n. 066/2013 e na JUCEMAT sob o n. 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 N.: 0000340-46.2014.8.11.0106

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE(S): BANCO BRADESCO S.A. - CNPJ: 60.746.948/0001-12

EXECUTADO(S): R P DE ARAUJO ATACADO - ME - CNPJ: 26.566.778/0001-56, RINALDO PEREIRA DE ARAUJO - CPF: 441.780.501-68

INTERESSADOS: LUCILENE OLIVEIRA SOARES ARAÚJO – CPF: 545.755.591-72 – JOSIANE ROQUE CASTILHO – 730.876.101-00

DATAS: 1º Leilão terá início no dia **22 de setembro de 2025, às 13:00 horas, e encerramento no dia 25 de setembro 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 **10 de outubro de 2025, às 15:00 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. 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\$ 73.082,65 (setenta e três mil e oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos), em 09 de junho de 2025.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Parte ideal correspondente a 6 hectares de uma área de terras, situada no município e comarca de Novo São Joaquim/MT, com 167,66,02ha (cento e sessenta e sete hectares, sessenta e seis ares e dois centiares) denominada Fazenda JR desmembrada de área maior, e cuja área encontra-se dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se o perímetro da área, junto ao M.01, cravado na divisa com Luciane Fanuch de Lima Abud e na margem da estrada vicinal; deste, por uma linha seca divisa com Luciana Fanuch de Lima Ahud com o azimute verdadeiro de 171°13'47'' e a distância de 1.800,78m, chega-se ao M.02, cravado na divisa com José Maria de Souza; deste, por uma linha seca divisa com José Maria de Souza com o azimute verdadeiro de 249°28'38'' e a distância de 1.031,24m, chega-se ao M.03, cravado na divisa com Eriston Luis Resende; deste, por uma linha seca divisa com Eriston Luis Resende com o azimute verdadeiro de 339°39'21'' e a distância de 1.087,69m, chega-se ao M.04, cravado no eixo da estrada Vicinal e divisa com Divino Eterno dos Santos; deste, segue pelo eixo da referida Vicinal Divisando com Divino Eterno dos Santos com os seguintes azimutes verdadeiros e distâncias: 73°44'53'' e 200,84m, até ao M.05; 48°41'32'' e 339,34m, até ao M06; 08°03'46'' e 400,56, até ao M.07; 26°15'27'' e 61,10m, até ao M.08; 316°32'55'' e 5,34, chega-se ao M.09, cravado na



margem da estrada vicinal e divisa com Divino Eterno dos Santos; deste, segue pela margem da estrada vicinal e divisando com Divino Eterno dos Santos com o azimute verdadeiro de 54°33'07'' e a distância de 665,45m, chega-se ao M.01, marco inicial da descrição do perímetro.

OBSERVAÇÃO: A propriedade é toda cercada de arame e palanques de madeira. Visualmente foi possível constatar a existência de uma casa sede; curral com tronco com cobertura e remangas de apartação feitas em madeira. Uso atual do solo: pecuária de corte.

LOCALIZAÇÃO: O imóvel está localizado na zona rural do Município de Novo São Joaquim/MT, distante aproximadamente 20 km do perímetro urbano, sentido Barra do Garças/MT, pela Rodovia Estadual MT 110, localizada às coordenadas geográficas 15°01'16.6"S 52°58'49.0"W.

AValiação DA PARTE IDEAL: R\$ 76.800,00 (setenta e seis mil e oitocentos reais), em 03 de dezembro de 2022.

AValiação ATUALIZADA DA PARTE IDEAL: R\$ 87.080,09 (oitenta e sete mil e oitenta reais e nove centavos), em 12 de agosto de 2025.

LANCE MÍNIMO DA PARTE IDEAL: R\$ 43.540,04 (quarenta e três mil e quinhentos e quarenta reais e quatro centavos).

Matrícula Imobiliária n.		131 – Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Novo São Joaquim/MT.		
Inscrição Cadastral n.		950.050.353.655-8		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R.13	05/01/2011	Hipoteka	-	Banco Bradesco S/A
R.17	20/08/2012	Hipoteka	-	Banco Bradesco S/A
R.18	28/09/2012	Hipoteka	-	Banco Bradesco S/A
R.19	29/10/2012	Hipoteka	-	Banco Bradesco S/A
R.20	07/12/2012	Hipoteka	-	Banco Bradesco S/A
R.23	23/01/2	Hipoteka	-	Banco Bradesco



	013			S/A
R.24	07/03/2013	Hipoteca	-	Banco Bradesco S/A
R.25	27/06/2013	Hipoteca	-	Banco Bradesco S/A
R.26	09/10/2014	Penhora	0000332-69.2014.8.11.0106	Banco Bradesco S/A
R.27	06/11/2014	Penhora	0000334-39.2014.8.11.0106	Banco Bradesco S/A
R.28	06/11/2014	Penhora (exequenda)	0000340-46.2014.8.11.0106	Banco Bradesco S/A
R.29	27/11/2014	Penhora	0000341-31.2014.8.11.0106	Banco Bradesco S/A
R.30	12/12/2014	Penhora	0000336-09.2014.8.11.0106	Banco Bradesco S/A
R.31	12/12/2014	Penhora	0000339-61.2014.8.11.0106	Banco Bradesco S/A
R.32	27/03/2015	Penhora	0000532-76.2014.8.11.0106	Banco Bradesco S/A
R.33	02/04/2015	Penhora	0000437-46.2014.8.11.0106	Banco Bradesco S/A
R.34	22/03/2016	Penhora	0000468-32.2015.8.11.0106	Banco Bradesco S/A
Av.35	31/05/2016	Ação Distribuída	0000920-16.2015.8.11.0050	Banco Bradesco S/A
Av.39	13/10/2020	Penhora	0000279-83.2017.8.11.0106	Fazenda Pública Estadual

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 (Artigo 900, do Código de Processo Civil). 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: A condição de pagamento poderá ser à vista ou parcelada, e serão aceitos lances exclusivamente por meio do sítio www.balbinoleiloes.com.br (nos termos do § 1º, do Artigo 895, do Código de Processo Civil e Artigo 22, parágrafo único, da Resolução n. 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça).

O parcelamento deverá conter os seguintes termos: 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% (vinte e cinco por cento), 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 pela Taxa poupança, a serem depositadas mediante guia própria e de forma vinculada à execução. Fica ciente o arrematante que, nos termos do § 1º, Artigo 895 do Código de Processo Civil, no caso de arrematação com pagamento parcelado de bem imóvel, este ficará hipotecado como forma de garantia da execução, até o pagamento da última parcela. 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/>) no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. Em até 3 (três) horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Artigo 884, IV, do Código de Processo Civil). 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 (Artigo 895, § 4º, do Código de Processo Civil). 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, do Código de Processo Civil).

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 n. 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, do Código de Processo Civil).

COMISSÃO DOS LEILOEIROS: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (Artigo 7º, da Resolução 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) 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 Artigo 903, § 6º, do Código de Processo Civil, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

QUOTA-PARTE: Nos termos do Artigo 843, do Código de Processo Civil, 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 juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no Artigo 897, do Código de Processo Civil, 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 (Artigo 895, § 5º, do Código de Processo Civil).



DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (Artigos 186 e 927, do Código Civil, e Artigo 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 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 n. 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: 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, § 3º, da Resolução 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça, 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 Artigo 7º, § 3º, da Resolução 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça, valores esses a serem pagos pela parte executada. Se o Executado pagar a dívida na forma do Artigo 826 do Código de Processo Civil, 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.

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (Artigo 29, da Resolução n. 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça).

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 (Artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça). 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 (vinte e quatro) 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 deste, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (Artigo 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 n. 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça).

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 Artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil.

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

ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretirável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º do Artigo 903, do Código de Processo Civil, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Artigo 903, caput, do Código de Processo Civil). 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, em conformidade com a Resolução n. 236, de 13/07/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

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, conforme Artigo 880, do Código



de Processo Civil.

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 (Artigo 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil). 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 Artigo 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a Resolução n. 236, de 13/07/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

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: Ficam, desde logo, intimados os executados **R P DE ARAUJO ATACADO – ME**, na pessoa de seu representante legal e coexecutado **RINALDO PEREIRA DE ARAUJO** e sua cônjuge **LUCILENE OLIVEIRA SOARES ARAÚJO**, e a coproprietária **JOSIANE ROQUE CASTILHO**, 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 Artigo 889, I, do Código de Processo Civil e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no Artigo 826, do Código de Processo Civil.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º, do Artigo 903, do Código de Processo Civil, será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (Artigo 903, § 2º, do Código de Processo Civil). 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.

Novo São Joaquim/MT, 20 de agosto de 2025.

(Assinado digitalmente)

TABATHA TOSETTO

Juiz(a) de Direito

