



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
JUIZADO ESPECIAL DA COMARCA PRIMAVERA DO LESTE
Avenida Dom Sebastião Figueiredo 460,
Bairro Jardim das Américas, 78850-000
Fone: (66) 3500-1100

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da Juizado Especial da Comarca de Primavera do Leste 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 nº 236/2016, CNJ, que os Leiloeiros nomeados **LUIZ BALBINO DA SILVA**, devidamente inscrito na FAMATO sob o nº. 066/2013 e na JUCEMAT sob o nº. 42, **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, 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. 1009101-47.2023.8.11.0037

CLASSE: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

EXEQUENTE(S): SIRLEI EUNICE DONNER RICHTELESTE – CPF: 214.654.600-04; BASILIO LOTARIO RICHTER – CPF: CPF: 132.278.660-72

EXECUTADO(S): MAGIKA REPRESENTACOES COMERCIAIS LTDA – CNPJ: 04.862.888/0001-22

INTERESSADOS: GIOVANI DADALT CRESPIANI – CPF: 611.549.970-49, ALINE VIECILI CRESPIANI – CPF: 701.505.591-00, ARMANDO OTÁVIO MARCONDES GUIDO – CPF: 278.237.098-72, SIDNEY ALVES DOS SANTOS – CPF: desconhecido

DATAS: 1º Leilão terá início no dia **29 de setembro de 2025, às 13:00 horas, e encerramento no dia 2 de outubro 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 **17 de outubro de 2025, às 15:00 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\$ 2.279.018,19 (dois milhões, duzentos e setenta e nove mil, dezoito reais e dezenove centavos), em 26 de fevereiro de 2025.

1. DESCRIÇÃO DO LOTE 1: Fração ideal de 50% do Imóvel denominado Fazenda Careta I, com área de 370,7406ha (TREZENTOS E SETENTA HECTARES, SETENTA E QUATRO ÁRES E SEIS CENTIARES), num perímetro de 10.911,15 metros, situado no Município de Primavera do Leste/MT, com as confrontações descritas na Matrícula Imobiliária.

OBSERVAÇÃO: Cerca de 335,6771ha está ocupada por pastagens artificiais e 35.0635ha de área de reserva legal. O imóvel possui 4.444m de arame liso e um currual.

AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL: R\$ 4.317.576,55 (quatro milhões, trezentos e dezessete mil, quinhentos e setenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), em 01 de dezembro de 2024.

AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL ATUALIZADA: R\$ 4.459.186,15 (quatro milhões quatrocentos e cinquenta e nove mil cento e oitenta e seis reais e quinze centavos), em 14 de agosto de 2025.

LANCE MÍNIMO: R\$ 2.675.511,69 (dois milhões seiscentos e setenta e cinco mil quinhentos e onze reais e sessenta e nove centavos).

Matrícula Imobiliária nº	34.547 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Primavera do Leste/MT			
Inscrição Nirf nº	0.0724.095-3			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av. 1/34.547	06/04/2021	Reserva Legal	-	-
Av. 8/6.657	08/07/2008	Penhora	318647-2003/862	ARMANDO OTÁVIO MARCONDES GUIDO
Av. 4/34.547	25/01/2023	Indisponibilidade de Bens	0107900-39.2009.5.23.0009	-

2. DESCRIÇÃO DO LOTE 2: Fração ideal de 50% do Imóvel denominado Fazenda Careta II, com área de 359,6808ha (TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE HECTARES, SESENTA E OITO ARES E OITO CENTIARES), num perímetro de 11.221,30 metros, situado no Município de Primavera do Leste/MT, com as confrontações descritas na Matrícula Imobiliária.

OBSERVAÇÃO: Cerca de 293,1279ha está ocupada por pastagens artificiais e 66.5529ha trata-se de área de reserva legal. O lote possui 1.847m de cerca de arame liso; Um barracão em alvenaria de 858 m²; Uma casa em alvenaria com 98m² e um tanque de combustível (reservatório).

AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL: R\$ 4.874.573,85 (quatro milhões oitocentos e setenta e quatro mil quinhentos e setenta e três reais e oitenta e cinco centavos), em 01 de dezembro de 2024

AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL ATUALIZADA: R\$ 5.034.452,07 (cinco milhões trinta e quatro mil quatrocentos e cinquenta e dois reais e sete centavos), em 14 de agosto de

2025.

LANCE MÍNIMO: R\$ 3.020.671,24 (três milhões vinte mil seiscentos e setenta e um reais e vinte e quatro centavos).

Matrícula Imobiliária nº		34.548 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Primavera do Leste/MT		
Inscrição		640.018.026.247-4		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av. 7/6.658	16/11/2010	Penhora	318647-2003/862	BASILIO LOTARIO RICHTER e SIRLEI EUNICE DONNER RICHELESTE
Av.9/6.658	04/12/2011	Arresto	1904-83.2008.811.0037	SIDNEY ALVES DOS SANTOS
Av.10/6.658	04/12/2011	Penhora	113/2008	SIDNEY ALVES DOS SANTOS
Av. 12/6.658	11/10/2018	Penhora	6755-49.2003.8.811.003	SIDNEY ALVES DOS SANTOS
Av. 4/34.548	25/01/2023	Indisponibilidade de Bens	0107900-39.2009.5.23.0009	-

3. DESCRIÇÃO DO LOTE 3: Fração ideal de 50% do Imóvel denominado Fazenda Careta III, com área total de 321.4191ha (TREZENTOS E VINTE E UMA HECTARES, QUARENTA E UM ARES E NOVENTA E UM CENTIARES), num perímetro de 8.869,44metros, situado no Município de Primavera do Leste/MT, com as confrontações descritas na Matrícula Imobiliária.

OBSERVAÇÃO: Cerca de 228.9992ha da área é ocupada por pastagens artificiais e 92,4199ha trata-se de reserva legal. A área possui 4.031m de cerca de arame liso.

AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL: R\$ 3.332.707,25 (três milhões trezentos e trinta e dois mil setecentos e sete reais e vinte e cinco centavos), em 01 de dezembro de 2024.

AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL ATUALIZADA: R\$ 3.448.211,51 (três milhões quatrocentos e quarenta e oito mil duzentos e onze reais e cinquenta e um centavos), em 14 de agosto de 2025.

LANCE MÍNIMO: R\$ 2.068.926,91 (dois milhões sessenta e oito mil novecentos e vinte e seis reais e noventa e um centavos).

Matrícula Imobiliária nº		34.549 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Primavera do Leste/MT		
Inscrição Nirf nº		6.581.964.0		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av. 7/6.659	16/11/2010	Penhora	318647-2003/862	ARMANDO OTAVIO MARCONDES GUIDIO
Av. 8/6.659	16/11/2010	Penhora	318647-2003/862	BASILIO LOTARIO RICHTER e SIRLEI EUNICE DONNER RICHELESTE
Av. 4/34.549	25/01/2023	Indisponibilidade de Bens	0107900-39.2009.5.23.0009	-

LOCALIZAÇÃO DOS BENS: O Imóvel se localiza no Município de Primavera do Leste(MT) e seu acesso se dá a partir da sede do Município, onde segue pela Rodovia Estadual MT 130 por 13 km, entra à esquerda e segue pela Rodovia Estadual MT 338 por mais 33 km,

seguindo agora pela Estrada da sede da Fazenda Poço Encantado por mais 45 km até a sede da Fazenda Careta. A propriedade é banhada, a sul pelo Rio Cumbuco, em sua margem esquerda.

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

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: A condição de pagamento poderá ser à vista ou parcelada, onde serão aceitos lances exclusivamente por meio do sítio www.balbinoleiloes.com.br (nos termos do § 1º do art. 895 do CPC e art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ).

O parcelamento deverá conter os seguintes termos: 25% do valor de entrada, deverá ser pago à vista, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, em caso de veículos, a posse do bem ocorrerá somente após a comprovação da quitação de todos os valores da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: 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, a qual deverá ser pago em até 24 horas após o encerramento do leilão, 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. O saldo devedor parcelado, deverá ter o valor mínimo de parcela no valor R\$ 1.000,00 (um mil reais). Lances à vista terão preferência, desde que igual ou superior ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

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 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 (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 adjudicação ou remição, arbitro honorários em 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação, a serem pagos pelo exequente ou executado, respectivamente, limitados ao montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais); 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.

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 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).

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).

ARREMATÇÃO: 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. 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: **MAGIKA REPRESENTACOES COMERCIAIS LTDA**; bem como os interessados: **GIOVANI DADALT CRESPIANI, ALINE VIECILI CRESPIANI, ARMANDO OTÁVIO MARCONDES GUIDO e SIDNEY ALVES DOS SANTOS**; e demais 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.

Primavera do Leste/MT, 26 de agosto de 2025.

Dr. EVINER VALÉRIO
JUIZ DE DIREITO