

EDITAL DE HASTA PÚBLICA E INTIMAÇÃO - 1ª E 2ª PRAÇAS

EXPEDIDO POR DETERMINAÇÃO DA MM. (a) JUIZ (a) ANA CRISTINA SILVA MENDES

4ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível de Cuiabá 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 o Leiloeiro nomeado VALDEIR APARECIDO PEREIRA, Leiloeiro Oficial, devidamente inscrito na JUCEMAT sob o nº. 043/2020 e Leiloeiro Rural, devidamente inscrito na FAMATO sob o nº. 059/2009, através da plataforma eletrônica <https://www.judicial.estanciabahia.com.br>, levará a público a venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir:

AUTOS Nº. 0054911-65.2014.8.11.0041

TIPO DE AÇÃO: COMPRA E VENDA, CORRETAGEM

EXEQUENTE (S): MARCIO MARTINS, RAIMUNDO CUNHA ALMEIDA, APARECIDA MARIA DE MAGALHÃES.

EXECUTADO (S): JOSE MESSIAS DE FARIA, VANILDA LOPES DA SILVEIRA, INANIMAR VITOR DA COSTA

ADVOGADO (S) EXEQUENTE (S) DR (A): KLÉCIUS ANTONIO RIBEIRO DE BARROS SANTOS JUNIOR, CLAUDIA INFANTINA MARTINS.

ADVOGADO (S) EXECUTADOS (S) DR (A): CARLOS NAVES DE RESENDE, ALAN VAGNER SCHMIDEL

I - DATA, HORÁRIO E LOCAL

1ª Praça: 04/02/2026, Quarta-feira, com encerramento às 14h00 (horário de Cuiabá/MT).

2ª Praça: 11/02/2026, Quarta-feira, com encerramento às 14h00 (horário de Cuiabá/MT).

· 1ª Praça onde não serão aceitos lances por valor inferior ao valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção a 2ª Praça onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) da avaliação. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais, serão acrescidos 03 minutos para o término do leilão.

· Local: Nos termos dos artigos 879, inc. II, do CPC e do art. 144-A, § 1º do CPP, o leilão será realizado por meio eletrônico, através do site <https://www.judicial.estanciabahia.com.br>.

· Leiloeiro: Valdeir Aparecido Pereira / Contato: (65) 9 9281-3715 e (65) 2121-6700, e-mail leilaojudicial@estanciabahia.com.br.

· No dia subsequente à homologação judicial do presente edital, será possível efetuar, no site da leiloeira, pré-lances, os quais serão computados somente após a abertura do leilão.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado conforme exigências do art. 886 do CPC, na rede mundial de computadores, nos sítios eletrônicos do leiloeiro <https://www.judicial.estanciabahia.com.br> e, ainda, no Diário de Justiça do Estado de Mato Grosso, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC.

II - COMO PARTICIPAR DO LEILÃO ELETRÔNICO

· Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão efetuar seu cadastro e habilitação em até 24 horas antes do encerramento da primeira praça, ou seja, na data limite de 03/02/2026, terça-feira, 14:00h, no site <https://www.judicial.estanciabahia.com.br> e aceitar os termos e condições previstas nas Condições de Venda e Pagamento.

· Após efetuar o seu cadastro os interessados deverão enviar cópia dos documentos abaixo para os e-mails leilaojudicial@estanciabahia.com.br.

· As cópias autenticadas devem ser recentes, sendo no máximo de 06 meses.

· Pessoa Jurídica:

· CNPJ;

· Última alteração do Contrato Social (autenticado em cartório);

- Cópia do RG e CPF ou documento equivalente dos sócios (autenticado em cartório);
- Cópia do comprovante de endereço atualizado (autenticado em cartório);
- Referência bancária da empresa (cópia simples do cabeçalho do extrato bancário, folha de talão de cheque ou cartão de crédito/débito).
- Pessoa Física:
- Cópia RG e CPF ou cópia do documento equivalente (autenticados em cartório);
- Cópia do Comprovante de Estado Civil, em caso de solteiro enviar Certidão de Nascimento e, casado, Certidão de Casamento (autenticado em cartório);
- Cópia do comprovante de residência em nome do interessado, caso não tenha, encaminhar cópia de conta de água ou luz, juntamente com a declaração da pessoa que consta no documento de que reside no endereço constante no documento (autenticados em cartório);
- Referência bancária (cópia simples do cabeçalho do extrato bancário, folha de talão de cheque ou cartão de crédito/débito).

Observação: Somente após liberação do cadastro, será possível efetuar lances pelo site.

III - OBJETO DA HASTA

Alienação de imóvel rural, com 2.567,6402 (dois mil quinhentos e sessenta e sete hectares, sessenta e quatro ares e dois centiares), Matriculado sob nº 19.469 RGI do Primeiro Tabelionato e Registral Primeira Circunscrição Imobiliária da Comarca de Rosário Oeste, estado de Mato Grosso, a recair sobre o remanescente da área de 6.519,00 (seis mil quinhentos e dezenove hectares), adquiridos por José Messias de Faria e Inanir Vitor da Costa, conforme R6.19.469, protocolo 65.793, de 04/11/2020, situado na Região do Laranjal, divisa entre Rosário Oeste e Nova Brasilândia, estado de Mato Grosso.

- DESCRIÇÃO/BENFEITORIAS DO IMÓVEL:

O imóvel é irregular, tendo áreas próprias para pastagem, outras áreas que aceitam o plantio de grãos, outras áreas que servem apenas para reserva. Não possui sede, energia elétrica ou fonte de água, estrada em boas condições e quase não há cercamento, existindo apenas alguns poucos (parcos) e de má qualidade (precários).

As providências que se fizerem necessárias para regularização da fração ideal remanescente, objeto da hasta pública, sendo elas, documental, ambiental, e demais despesas, ficam a cargo do adquirente/comprador.

A alienação do bem se dará no estado em que se encontra, sendo as dimensões especificadas neste Edital meramente enunciativas.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, incumbindo aos interessados a prévia verificação de suas condições (art. 18, da Resolução nº 236/2016-CNJ). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos a transferência patrimonial dos bens arrematados. (art. 29, da Resolução nº 236-CNJ).

- AUTO DE AVALIAÇÃO

Na íntegra através do site <https://www.judicial.estanciabahia.com.br>.

- ÔNUS

As averbações e ônus da matrícula podem ser acessadas através do site <https://www.judicial.estanciabahia.com.br>.

IV - DA AVALIAÇÃO DO BEM E DOS LANCEIS INICIAIS

- Conforme laudo de avaliação, a área penhorada de 2.567,6402 (dois mil quinhentos e sessenta e sete hectares, sessenta e quatro ares e dois centiares), seguindo os parâmetros mercadológicos, foi avaliado em R\$ 48.271.635,76 (Quarenta e oito milhões, duzentos e setenta e um mil, seiscentos e trinta e cinco reais e setenta e seis centavos).

- Lance Inicial 1ª praça: Nos termos do art. 144-A, § 2º do CPP, o valor inicial para venda, em 1ª praça, será o mesmo da avaliação, o qual segue indicada acima.

- Lance Inicial 2ª praça: Acaso não arrematado em 1ª praça, nos termos do art. 144-A, § 2º do CPP, o imóvel será submetido à 2ª praça, sendo que o valor inicial do arremate será de 60% (sessenta por cento) da avaliação. R\$ 28.962.981,46 (Vinte e oito milhões, novecentos e sessenta e dois mil, novecentos e oitenta e um reais e quarenta e seis centavos).

V - DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO

- Condições de pagamento: à vista; ou mediante parcelamento, sendo 25% (vinte e cinco por cento) a título de entrada, e o remanescente de 75% (setenta e cinco por cento) em até 30 (trinta) parcelas iguais mensais e sucessivas, devidamente corrigidas monetariamente.

- Recebendo, o leiloeiro, o produto da alienação (art. 884, IV, do CPC), deverá providenciar tal depósito dentro de 1 (um) dia, bem como prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito (art. 884, V, do CPC).

- Os arrematantes ficam cientes que, acaso não seja efetuado o depósito da oferta e da comissão do Leiloeiro, de acordo com o prazo estipulado em até 24 horas deverá este comunicar imediatamente o Juízo, sob pena de sofrer as penalidades legais previstas no artigo 335 do Código Penal. Além disso, deverá o Leiloeiro informar o Juízo os lances ofertados anteriormente, para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais ao arrematante inadimplente (art. 897, do Código de Processo Civil).
- Nos termos do art. 895 do CPC, fica autorizado o parcelamento do valor da arrematação, devendo ser observadas as seguintes condições: o interessado em adquirir o bem poderá apresentar até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por no mínimo 60 % (sessenta por cento) do valor de avaliação. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante 75% (setenta e cinco por cento) em até 30 (trinta) parcelas iguais sucessivas cada, garantido por hipoteca do próprio bem. Quando se tratar de parcelamento, incidirão sobre as respectivas parcelas o indexador de correção monetária nos termos da Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais (INPC). Fica a cargo do arrematante promover a devida correção dos valores, bem como fazer prova mensal dos recolhimentos efetuados junto ao processo da arrematação judicial, sob pena de rescisão do parcelamento e aplicação das sanções legais. No caso de atraso no pagamento de qualquer prestação, haverá incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover a execução do valor devido em face do arrematante, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de ser crédito e os subsequentes, ao executado.
- Acaso ofertado pagamento à vista, no mesmo valor da proposta a prazo, aquela prevalecerá sobre a segunda.
- A apresentação da proposta de parcelamento não suspenderá o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: a) em diferentes condições, prevalecerá a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor; b) em iguais condições, prevalecerá a formulada em primeiro lugar.
- Tendo em vista que se tratam de imóveis, será fixada a hipoteca dos próprios bens como garantia a ser prestada pelo arrematante em caso de proposta vencedora parcelada, a qual permanecerá até a quitação total do valor ofertado e cujo ato deverá ser registrado à margem da matrícula, perante o CRI correspondente, no prazo máximo de 05 dias úteis a contar da assinatura do auto de arrematação, e apresentado em juízo, no mesmo prazo, para que se proceda à expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse, nos termos do § 1º do art. 901 do CPC.
- O pagamento de todas as parcelas deverá ser realizado mediante o pagamento das respectivas guias judiciais, as quais serão emitidas pelo leiloeiro e encaminhadas ao arrematante, com pelo menos dois dias de antecedência da data do vencimento, nos termos do art. 892 do CPC.
- No caso de venda à prazo e, posteriormente, atraso no pagamento de qualquer prestação, haverá incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover a execução do valor devido em face do arrematante, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação, sem prejuízo de eventual cobrança de perdas e danos.

VI - DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

- Cabe ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (art. 7º, da Resolução nº 236/2016-CNJ, e art. 880, § 1º, art. 884, parágrafo único, art. 886, II, art. 901, § 1º, todos do CPC), mediante transferência bancária - ESTANCIA BAHIA EVENTOS LTDA / BANCO COOPERATIVO SICREDI S.A / AG.:0810 / C/C.:47212-8 / CNPJ: 26.373.673/0001-80 / CUIABÁ-MT *** CHAVE PIX: 26.373.673/0001-80 ***, com a correspondente emissão de nota fiscal, a qual deverá ser quitada no dia seguinte da arrematação e devidamente comprovada, mediante a apresentação do comprovante de pagamento.

VII - DA EXPEDIÇÃO DOS DOCUMENTOS

- Computado o lance vencedor, quando do encerramento do leilão, o auto de arrematação será lavrado de imediato (art. 901, caput, do CPC), será assinado pelo Juiz desta Vara, pelo Leiloeiro e pelo Arrematante;
- Tendo em vista que se trata de imóvel, será fixada a hipoteca do próprio bem como garantia a ser prestada pelo arrematante em caso de proposta vencedora parcelada, a qual constará na Carta de Arrematação e, quando averbada, permanecerá registrada à margem da matrícula de registro, até a quitação total do valor ofertado.
- Em se tratando de imóvel, os créditos de que trata o art. 130 do Código Tributário Nacional sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, não ficando o adquirente responsável por quaisquer tributos devidos até a data da alienação, nem quando o preço for insuficiente para cobrir o débito tributário. A ordem de preferência no pagamento dos créditos observará os artigos 186 e 187 do Código Tributário Nacional.
- Para recebimento da Carta de Arrematação e/ou Mandado de Entrega serão exigidos os comprovantes originais do pagamento da arrematação da taxa judiciária e da comissão relativas ao bem arrematado.

VII - DA IMISSÃO NA POSSE E TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DO IMÓVEL

- O arrematante imitir-se-á na posse, no caso de arrematação à prazo, após o pagamento da primeira parcela, assinatura do auto de arrematação pelo juízo e a expedição da Carta de Arrematação com hipoteca do próprio bem como garantia.

- No caso de arrematação à vista, serão seguidos os mesmos procedimentos - imissão na posse após o pagamento e expedição de documentos - com exceção da necessidade de hipoteca do bem.
- Não obstante o juízo responsável encaminhe comunicação oficial ao Cartório de Registros, após a expedição da Carta de Arrematação, o arrematante deverá comparecer ao CRI para registro e transferência de titularidade do imóvel, ciente da necessidade de pagamentos das custas, taxas, impostos e emolumentos atinentes.
- Sendo arrematado à prazo, a hipoteca do próprio bem será baixada após o pagamento da última parcela, oportunidade em que o Juízo expedirá o "Termo de Quitação" e encaminhará, mediante ofício, ao CRI responsável.

IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- O leiloeiro adotará providências para ampla divulgação da alienação (art. 887, caput, do CPC), inclusive na rede mundial de computadores (art. 884, I, c/c 887, §2º, ambos do CPC), sendo providenciada pelo juízo a afixação do edital no local de costume e sua publicação, nos termos do art. 22, da Lei nº 6.830/1980, dispensada, em face da especialidade, a publicação em jornal local, prevista no art. 887, § 3º, do CPC.

- Até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão (art. 14, § 2º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), encaminhando ao juízo omissões porventura detectadas e, ainda, expor aos pretendentes os bens (Art. 884, III, do 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).

- Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de bens, estando impedidos aqueles mencionados no artigo 890 do CPC, quais sejam:

- 1 Dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;
- 2 Dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
- 3 Do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;
- 4 Dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a quem servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;
- 5 Dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
- 6 Dos advogados de qualquer das partes.

- 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.

- Caso haja adjudicação, remissão ou acordo será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo executado ou exequente; 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.

Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período, visando manifestação de outros eventuais licitantes (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

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.

Cumprido informar que até a publicação deste edital não há decisão judicial suspendendo ou impossibilitando a venda do bem contido neste leilão.

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.

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.

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:

Aos participantes da hasta pública e partes na execução fiscal é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas.

Ficam todos aqueles mencionados no presente Edital, regularmente INTIMADOS das designações supra caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Cuiabá - MT, 09 de Janeiro de 2026.

Dra. ANA CRISTINA SILVA MENDES

JUÍZA DE DIREITO

Superintendência da Imprensa Oficial do Estado de Mato Grosso
Rua Júlio Domingos de Campos - Centro Político Administrativo | CEP 78050-970 | Cuiabá, MT

Código de autenticação: 083721ad

Consulte a autenticidade do código acima em https://iomat.mt.gov.br/legislacao/diario_oficial/consultar