3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RONDONÓPOLIS/MT

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) e de intimação do(a)(s) executado(a)(s)**: João Souza de Deus**, inscrito(a) no CPF/MF nº 317.727.491-68; seu cônjuge, **Terezinha Ivanete Bassi de Deus,** inscrito(a) no CPF/MF nº 900.390.681-53, ambos com endereço no Sítio Arareau, Rodovia MT-130, em Rondonópolis/MT; **credor(es) hipotecário(s)**, Honório Alves de Souza, inscrito(a) no CPF/MF nº 005.290.521-72, e demais interessados.

Dr(ª). Milene Aparecida Pereira Beltramini, Juiz(a) de Direito do(a) 3ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso, **FAZ SABER** a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de **Execução de Titulo Extrajudicial nº 0008453-75.2012.8.11.0003**, movido por **Honório Alves de Souza** contra **João Souza de Deus** e **outros**, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que com fulcro no enunciado do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil/2015, por intermédio do portal **www.marcaleiloes.com.br**, gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito desta Vara, Sr. **Marcelo Carneiro Bernardelli**, leva a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão somente eletrônico (art. 1.087 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça - Foro Judicial do Tribunal de Justiça de Mato Grosso) o bem(ns) imóvel abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes do presente edital.

DATAS DO LEILÃO: No **1º Leilão** com início no dia **03/09/2025** às **14:00 horas** (horário local) e **término** no dia **10/09/2025**, às **14:00 horas** (horário local), entregar-se-á o(s) bem(ns) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º Leilão, o **2º Leilão** seguir-se-á sem interrupção, e **término** no dia **24/09/2025**, às **14:00 horas** (horário local), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação judicial**; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R$ 505.325,99 (quinhentos e cinco mil, trezentos e vinte e cinco reais e noventa e nove centavos), atualizado até 04/11/2024 conforme cálculo à id. num. 175503623 dos autos.

RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 01 (um) imóvel rural registrado sob a matrícula nº 104 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Rondonópolis/MT, denominado “Fazenda Arareau”, com área total de 35 hectares (trinta e cinco hectares), situado na zona rural de Rondonópolis/MT, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se em um marco cravado na margem esquerda do Ribeirão Arareau, com o rumo magnético de 40’40'SE e distância de

160 metros até um marco junto a uma árvore de angico seca, dividindo com o quinhão do condômino Manoel Pereira de Deus; deste marco segue dividindo com o mesmo, confrontando com Manoel Pereira de Deus, com os rumos de 76’30' SE e 495 metros; 83’30' NE, 98 metros; 84400' SE, 564 metros; 58000' SE, 100 metros; 0800' SUL, 200 metros; 57400' NW, 287 metros; 76120' NW, 72 metros; 84100' NW 236 metros, e finalmente 6835' SE 315 metros, chegando ao marco cravado na margem direita do córrego do Catitú ou Pulador; desce pelo referido córrego Catitú numa extensão de levantamento de 1.043 metros dividindo com a Fazenda do Córrego Café, de José dos Santos Vieira da Silva, até a barranca do Córrego Catitú com o Ribeirão Arareau da barranca sobre o Ribeirão Aracruz numa extensão de linha reta de 255 metros, ao marco inicial. Localizada à margem da Rodovia MT-130, sentido Rondonópolis/Poxoréu/Primavera do Leste, km 42, à esquerda denominada Fazenda Arareau, possuindo pastagem nativa de capim Jaraguá, além de: Humidicola, Brachiaria e Andropom, toda formada, porém suja; com três divisões de cerca de arame liso, necessitando de reformas.

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS) E FIEL DEPOSITÁRIO: Não há nomeação de fiel depositário anexo aos autos.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 1.225.000,00 (um milhão, duzentos e vinte e cinco mil reais), conforme auto de avaliação id num. 111190335 datado de 28 de fevereiro de 2023.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 2.070.271,42 (dois milhões, setenta mil, duzentos e setenta e um reais e quarenta e dois centavos), atualizado até 01/11/2024, conforme atualização monetária pelo INPC-IBGE, id num. 175503623 dos autos.

DÉBITOS: Constam os seguintes débitos sobre o imóvel rural supra descrito: **ITR** - Imposto Territorial Rural: Há débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme certidão de débitos, emitida em 24/07/2025 pela Delegacia da RFB em Rondonópolis/MT. Imóvel cadastrado nos sistemas de dados da RFB em nome de João Souza de Deus, inscrito(a) no CPF/MF nº 317.727.491-68, situado em Rondonópolis/MT, com área total de 35ha (trinta e cinco hectares), denominado " FAZENDA ARAREAU", cadastrado sob o NIRF nº 4.671.215-1; **INCRA** - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária: Há débitos, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 71040817252, referente ao ano/exercício de 2025, emitida 24/07/2025, no valor de R$ 12,53 (doze reais e cinquenta e três centavos); **IBAMA** - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis: Não há débitos em nome de João Souza de Deus, conforme CND nº 49658723, emitida em 24/07/2025, disponível no portal: www.ibama.gov.br.

ÔNUS: Constam os seguintes ônus na matrícula nº 104 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Rondonópolis/MT:

- R. 4/104 - - Protocolo nº 147.235, de 21/05/2004 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 039/2004, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis/MT, movido por José Rubens Selicani contra Cleiton de Souza Barreto e outros. Valor da ação: R$ (não consta).

- R.5/104 - Protocolo nº 225.213, de 17/08/2011 - **HIPOTECA** - pela Cédula Rural Hipotecária de 1º Grau, de 15/08/2011, em favor de Honório Alves de Souza, CPF/MF nº 005.290.521-72;

- R. 6/104 - Protocolo nº 274.504, de 25/07/2014 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 8453-75.2012.8.11.0003, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis/MT, movido por Honório Alves de Souza contra João Souza de Deus e outros. Valor da ação: R$ 133.874,75 (cento e trinta e três mil, oitocentos e setenta e quatro reais e setenta e cinco centavos);

AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S): Não há nos autos, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de João Souza de Deus, inscrito no CPF/MF nº 317.727.491-68 e Terezinha Ivanete Bassi de Deus, inscrita no CPF/MF nº 900.390.681-53.

CONDIÇÕES DE VENDA

1. DA ARREMATAÇÃO LIVRE DE ÔNUS: Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC);

2. DO PAGAMENTO PARCELADO: O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do 1º leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação judicial, ou até o início do 2º leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 06 (seis) parcelas mensais, atualizadas pelo INPC, desde que garantido por meio de hipoteca legal do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme o enunciado do art. 895 do CPC;

3. DO(S) BEM(NS) O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das

datas designadas para a alienação judicial eletrônica (art. 1.110 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça - Foro Judicial do Tribunal de Justiça de Mato Grosso);

4. DOS DEPÓSITOS: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ao) ser depositado(s) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela **MARCA LEILÕES**, bem como a comissão de **5,00% (cinco por cento)** via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica, via DOC ou TED, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: **MARCA LEILÕES E NEGÓCIOS S/A**., portadora da CNPJ/MF sob o nº 23.871.860/0001-04 (chave PIX), Banco Bradesco, Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0126375-7 e Código do Banco: 237.

5. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM E DA IMISSÃO DA POSSE: A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil; O arrematante somente será imitido na posse do bem(ns) imóvel(is) após a expedição da carta de arrematação. Para a expedição da carta de arrematação é ônus do arrematante a prévia comprovação de pagamento do ITBI e dos direitos a ele relativos, em razão do disposto no art. 35, I, do CTN e art. 901, § 2º, do CPC;

6. DO CADASTRO DOS INTERESSADOS: Para a participação no leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio no prazo de até 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência ao leilão, conforme instruções contidas no seguinte portal: **www.marcaleiloes.com.br**; O cadastramento será gratuito e é requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas, bem como implicar na aceitação integral das regras deste edital; Podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do art. 890 do CPC;

7. DOS LANCES: Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro Judicial, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances; para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 1.113 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça - Foro Judicial do Tribunal de Justiça de Mato Grosso);

8. DAS PENALIDADES: Não efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, § 4º e 5º, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC; O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar o juiz do processo, terá seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário de Mato Grosso e não poderá mais participar das alienações judiciais eletrônicas pelo período de um ano, podendo, ainda, ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro (art. 23 da LEF);

9. DA DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO: Conforme art. 903 do CPC o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem;

10. DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens 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 03 (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);

11. DO ACORDO E DA REMISSÃO: Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição após a publicação do edital de leilão, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de **2,00% (dois por cento)** do valor da avaliação judicial, conforme enunciado do § 3º do art. 1.100 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça - Foro Judicial do Tribunal de Justiça de Mato Grosso;

12. DA COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de **5,00% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado (art. 1.100 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça - Foro Judicial do Tribunal de

Justiça de Mato Grosso); Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma; Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência, que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 1.100 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça - Foro Judicial do Tribunal de Justiça de Mato Grosso); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela executada; se a concessão de isenção for anterior a publicação do edital de leilão, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação anteriormente a publicação do edital; A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro pregão, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de **5,00% (cinco por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro;

13. DA PREFERÊNCIA AQUISITVA: 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. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

14. DAS INTIMAÇÕES: Ficam, desde já, intimadas através do presente edital e/ou na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), se porventura não seja(am) encontrado(s) para intimação pessoal, as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem, das datas acima, se por ventura 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 contidos no § 1º do art. 903 do CPC será de 10 (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. Se o dia designado para o leilão for feriado, o mesmo realizar-se-á no dia útil subsequente independentemente de nova publicação.

15. DOS ESCLARECIMENTOS: No escritório do leiloeiro, o Sr. **Marcelo Carneiro Bernardelli**, sito à Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº 1586, Sala nº 1403, bairro Bosque da Saúde, em Cuiabá/MT, ou pelos seguintes fones: (65) 4052-9042 (fone fixo) e (67) 99991-1605 (celular); pelo e-mail: **contatomarcaleiloes@gmail.com** e pelo site: **www.marcaleiloes.com.br**.

Caso não encontrado(s) o(s) devedor(es), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s), por meio do presente, da realização do leilão.

E para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei e afixado na sede deste Juízo.

Rondonópolis/MT, 25 de julho de 2025.

Dr(ª). Milene Aparecida Pereira Beltramini
Juiz(a) de Direito