

### 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) **Carlos Roberto Alves Lira**, inscrito(a) no CPF/MF nº 109.763.611-91, com endereço na Avenida Adekino de Souza Campos, nº 377, bairro Centro, CEP 78790-000, Itiquira/MT; 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 Título Extrajudicial nº 0014953-55.2015.8.11.0003**, movido por **Adriane Coriolano Soares dos Santos** contra **Carlos Roberto Alves Lira**, 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](http://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 11/03/2026 às 14:00 horas (horário local) e término no dia 18/03/2026, 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 01/04/2026, 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; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

**VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$ 649.313,63 (seiscentos e quarenta e nove mil trezentos e treze reais e sessenta e três centavos), atualizado até 01/06/2025, conforme cálculo à id. 197219439 dos autos.

#### RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** 01 (um) imóvel rural registrado sob a matrícula nº 404 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Itiquira/MT, denominado “Estância Recanto Peteca”, com área total de 62,8750 há (sessenta e dois hectares, oitenta e sete ares e cinquenta centiares), situado na zona rural de Itiquira/MT, com as seguintes medidas e confrontações: Ao Norte, com o lote demarcado por José Soares da Silva e com terrenos ocupados por Melchiades



F. Miranda; a Leste, com o corredor da estrada carroçável que vai para Itiquira; ao Sul, com terras ocupadas por Eduardo Marinho Vieira e a Oeste, com o lote demarcado por Armando N. da Silva e ainda com José Soares. Área rural de terras pastais e lavradias.

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

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.854.665,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta e quatro mil e seiscentos e sessenta e cinco reais), conforme auto de avaliação à id. 140395741, datado 05 de fevereiro de 2024.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 2.003.184,72 (dois milhões e três mil cento e oitenta e quatro reais e setenta e dois centavos), atualizado até 15/01/2026, conforme atualização monetária pelo INPC, anexo aos autos.

**DÉBITOS:** Constan os seguintes débitos sobre o imóvel rural supra descrito: **ITR** - Imposto Territorial Rural: Não há débitos anexo aos autos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme certidão de débitos. Imóvel cadastrado nos sistemas de dados da RFB em nome de Carlos Roberto Alves Lira, CPF/MF nº 109.763.611-91, situado em Itiquira/MT, com área total de 62,8750 há (sessenta e dois hectares, oitenta e sete ares e cinquenta centiares), denominado "Estância Recanto Peteca", cadastrado sob o NIRF nº não consta; **INCRA** - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária: Há débitos, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR nº 76032581254, referente ao ano/exercício de 2025, emitida 15/01/2026, no valor de R\$ 240,77 (duzentos e quarenta reais e setenta e sete centavos); **IBAMA** - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis: Não há débitos em nome de Carlos Roberto Alves Lira, conforme CND nº 54191748, emitida em 15/01/2026, disponível no portal: [www.ibama.gov.br](http://www.ibama.gov.br).

**ÔNUS:** Constan os seguintes ônus na matrícula nº 404 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Itiquira/MT:

- **R. 17/404** - Protocolo nº 15.173, de 04/09/2008 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 2008/126, em trâmite na Vara da Comarca de Itiquira/MT, movido por Elias Daniel da Silva contra Carlos Roberto Alves Lira. Valor da ação: R\$ 108.829,15 (cento e oito mil oitocentos e vinte nove reais e quinze centavos);

- **Av. 18/404** - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Conforme decisão proferida em 19/07/2018 na Ação nº 0000192020165230021 em trâmite 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Rondonópolis/MT, movida por Dalpasquale LTDA-ME (Sabor Brasil) contra Carlos Roberto Alves Lira;



- **Av. 19/404 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Conforme decisão proferida em 24/10/2019 na Ação nº 00009525620175230021 em trâmite 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Rondonópolis/MT, movida por Dalpasquale LTDA-ME (Sabor Brasil) contra Carlos Roberto Alves Lira;

- **R. 22/404** - Protocolo nº 35.652, de 09/06/2023 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 0014953-55.2015.8.11.0003, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis/MT, movido por Adriane Coriolano Soares dos Santos contra Carlos Roberto Alves Lira. Valor da ação: R\$ 179.510,22 (cento e setenta e nove mil quinhentos e dez reais e vinte dois centavos);

- **Av. 23/404** - Protocolo nº 35.731, de 27/06/2023 – **AVERBAÇÃO DE AÇÃO** – Para constar que foi distribuída para a Ação Civil Pública Cível, autos nº 1000282-25.8.11.0027, movido por Ministério Público do Estado de Mato Grosso contra Carlos Roberto Alves Lira. Valor da ação: R\$ 317.943,31 (trezentos e dezessete mil novecentos e quarenta e três reais e trinta e um centavos).

**AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S):** Não há nos autos, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Carlos Roberto Alves Lira, inscrito(a) no CPF/MF nº 109.763.611-91.

#### **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](http://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 remissão 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 AQUISITIVA:** 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](mailto:contatomarcaleiloes@gmail.com) e pelo site: [www.marcaleiloes.com.br](http://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, 15 de janeiro de 2026.

**Dr<sup>a</sup>. Milene Aparecida Pereira Beltramini**  
Juiz(a) de Direito

