



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA SORRISO
Rua Canoas, 641, Centro Sul, CEP: 78896-900
Fone: (66) 3545-8421

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Sorriso 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 **LUIZ BALBINO DA SILVA**, Leiloeiro Rural e Oficial, devidamente inscrito na FAMATO sob o nº. 066/2013 e na JUCEMAT sob o nº. 42, e seus suplentes **JOABE BALBINO DA SILVA**, devidamente inscrito na FAMATO sob o nº. 067/2013 e na JUCEMAT sob o nº. 29 e **CIRLEI FREITAS BALBINO DA SILVA**, Leiloeira Oficial, devidamente inscrita na JUCEMAT sob o nº. 22, 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. 1004475-44.2021.8.11.0040

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE(S): JOSE NEI GEME

EXECUTADO(S): JAIANI CELLA e BRUNO FELIPE CORREA DOS SANTOS

INTERESSADOS: BANCO COOPERATIVO SICREDI S/A

DATAS: 1º Leilão terá início no dia **31 de julho de 2026, às 15:00 horas, e encerramento no dia 03 de agosto de 2026, às 15:00 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 **18 de agosto de 2026, 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\$ 3.108.998,22 (três milhões, cento e oito mil, novecentos e noventa e oito reais e vinte e dois centavos), em 30 de junho de 2025.

1. DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): IMÓVEL RURAL, situado no Município de NOVO MUNDO, Comarca de Guarantã do Norte, Estado de Mato Grosso, correspondente ao Lote nº 314, com área de 69,7275 ha (sessenta e nove hectares setenta e dois ares e setenta e cinco centiares), compreendido na Gleba Nhandú, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: Córrego da Estrema; SUL: Vicinal PA-224; LESTE: Lote nº 313; OESTE: Lote nº 315. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO.** Partindo do marco 785, de coordenadas UTM, N-8909737,15 metros e E-687044,85 metros, cravado à margem esquerda do Córrego da Estrema, daí segue pela sua montante, com azimute de 115°10'46" e distância de 99,49 metros, até a estaca JF-591, com azimute de 181°11'43" e distância de 138,05 metros, até a estaca JF-590, com azimute de 128°18'23" e distância de 291,26 metros, até o marco 784, cravado à margem esquerda do Córrego da Estrema, daí segue por uma linha seca confrontando com o Lote nº 313, com azimute de 209°55'41" e distância de 1.697,82 metros, até o marco 778, cravado à margem da Vicinal PA-224, daí segue por uma linha seca confrontando com a Vicinal PA-224, com azimute de 294°33'51" e distância de 337,64 metros até o marco 779, cravado à margem da Vicinal PA-224, daí segue por uma linha seca confrontando com o Lote nº 315, com azimute de 26°21'37" e distância de 1.888,30 metros, até o marco 785, ponto inicial da descrição deste perímetro.

OBSERVAÇÃO: A referida área encontra-se com aproximadamente 80% mecanizada e com plantio de soja, não possuem nenhuma benfeitoria.

LOCALIZAÇÃO: Conforme descrição acima.

AVALIAÇÃO: R\$ 4.321.950,00 (quatro milhões, trezentos e vinte e um mil, novecentos e cinquenta reais), em 29 de novembro de 2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 4.916.129,53 (quatro milhões, novecentos e dezesseis mil, cento e vinte e nove reais e cinquenta e três centavos), em 19 de junho de 2026.

LANCE MÍNIMO: R\$ 2.458.064,76 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, sessenta e quatro reais e setenta e seis centavos).

Matrícula Imobiliária nº			9773 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarantã do Norte/MT	
Inscrição Cadastral nº			950.033.201.871-5	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R.6	04/11/2020	Hipoteca	-	BANCO COOPERATIVO SICREDI S/A
Av.7	11/03/2021	Ajuizamento de Ação	1000728-86.2021.8.11.0040	AGRICOLA 163 AGRONEGÓCIOS LTDA
Av.8	23/06/2021	Premonitória	1004475-44.2021.8.11.0040	JOSÉ NEI GEME
Av.9	03/11/2021	Premonitória	1003510-66.2021.8.11.0040	SAFRAS ARMAZÉNS GERAIS LTDA
Av.13	11/09/2023	Premonitória	1004354-45.2023.8.11.0040	NOVA ALIANÇA AGRO LTDA
Av.14	10/10/2023	Penhora (exequenda)	1004475-44.2021.8.11.0040	JOSÉ NEI GEME
Av.15	11/04/2025	Penhora	1004354-45.2023.8.11.0040	NOVA ALIANÇA AGRO LTDA
Av.16	11/08/2025	Penhora	1000728-86.2021.8.11.0040	AGRICOLA 163 AGRONEGÓCIOS LTDA.

2. DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): IMÓVEL RURAL, situado no Município de NOVO MUNDO, Comarca de GUARANTÃ DO NORTE, Estado de Mato Grosso,

correspondente ao Lote nº 486, com área de 49,1116 hás (quarenta e nove hectares, onze ares e dezesseis centiares), compreendido na “Gleba Nhandú”, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: com Gessi; SUL: com a Estrada Linha Paraná; LESTE: com o Sr. Geovane; OESTE: com a Estrada Vicinal. DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice MP-01, de coordenadas UTM SAD-69 N 8.906.779,950m e E688.635,201m, referenciadas ao Meridiano Central 57º Wgr. e ao Equador situado, no limite com Estrada Vicinal e Terras de Gessi, deste segue confrontando com, Terras de Gessi com azimuth plano e distância de 143º54’46” e 219,10m até o vértice MP-02, de coordenadas N 8.906.037,203m e E 689.176.568m; 204º35’45” deste, segue confrontando com, Terras de Geovane, com seguinte azimuth plano e distância de 319º00’41” e 1.032,29m até o vértice MP-03, de coordenadas N 8.905.566,649m e E 688.961,174m; deste, segue confrontando com, Estrada Linha Paraná, com azimuth plano e distância de 319º00’41” e 1.032,29m até o vértice MP-04, de coordenadas N 8.906.345,863m e E 688.284,088m; deste segue, Estrada Vicinal com azimuth plano e distância de 38º58’04” e 558,31m até o vértice MP-01, vértice inicial da descrição deste perímetro.

OBSERVAÇÃO: A referida área encontra-se com aproximadamente 80% mecanizada e com plantio de soja, não possuem nenhuma benfeitoria.

LOCALIZAÇÃO: Conforme descrição acima.

AVALIAÇÃO: R\$ 3.044.100,00 (três milhões, quarenta e quatro mil e cem reais), em 29 de novembro de 2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 3.462.601,35 (três milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil, seiscentos e um reais e trinta e cinco centavos), em 19 de junho de 2026.

LANCE MÍNIMO: R\$1.731.300,67 (um milhão, setecentos e trinta e um mil, trezentos reais e sessenta e sete centavos).

Matrícula Imobiliária nº			572 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarantã do Norte/MT	
Inscrição Cadastral nº			950.068.324.655-2	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R.5	04/11/2020	Hipoteca	-	BANCO COOPERATIVO SICREDI S/A
Av.6	11/03/2021	Ajuizamento de Ação	1000728-86.2021.8.11.0040	AGRICOLA 163 AGRONEGÓCIOS LTDA
Av.8	23/06/2021	Premonitória	1004475-44.2021.8.11.0040	JOSÉ NEI GEME
Av.9	03/11/2021	Premonitória	1003510-66.2021.8.11.0040	SAFRAS ARMAZÉNS GERAIS LTDA
Av.13	11/09/2023	Premonitória	1004354-45.2023.8.11.0040	NOVA ALIANÇA AGRO LTDA
Av.14	10/10/2023	Penhora (exequenda)	1004475-44.2021.8.11.0040	JOSÉ NEI GEME
Av.15	11/04/2025	Penhora	1004354-45.2023.8.11.0040	NOVA ALIANÇA AGRO LTDA
Av.16	11/08/2025	Penhora	1000728-86.2021.8.11.0040	AGRICOLA 163 AGRONEGÓCIOS LTDA.

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, o Leilão poderá ser prorrogada pelo prazo

necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término do leilão, poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, com mesmas condições de 2º Leilão.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: O preço mínimo, para arrematação, será de 50% do valor da avaliação, com pagamento à vista (art. 885; c/c 892, ambos do CPC), esclarecendo que qualquer proposta diversa da ora estabelecida, acaso frustrada a tentativa de alienação por estas condições, deverá ser tomada por termo pelo leiloeiro, com intimação das partes para manifestação, no prazo de cinco dias, hipótese em que, após a conclusão, haverá decisão específica deste juízo.

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).

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: 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 2,5% (dois vírgula cinco 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 § 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 lanços 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 não responderá por débitos tributários anteriores à arrematação incidentes sobre o imóvel, os quais se sub-rogam no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. Os demais débitos eventualmente incidentes sobre o bem observarão a natureza jurídica da obrigação e a ordem de preferência legal prevista no art. 908, §1º, do CPC, cabendo ao interessado consultar previamente a existência de obrigações propter rem, inclusive débitos condominiais.

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).

ARREMATAÇÃO: 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, trocas, 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: **JAIANI CELLA e BRUNO FELIPE CORREA DOS SANTOS**, e seu cônjuge, se casado for; **BANCO COOPERATIVO SICREDI S/A**, na qualidade de Credor Hipotecário, 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 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.

Sorriso/MT, 19 de junho de 2026.

Dra. PAULA SAIDE BIAGI MESSEN MUSSI CASAGRANDE
JUÍZA DE DIREITO