ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DA COMARCA TAPURAH
Avenida Rio de Janeiro 223, Bairro Centro, CEP: 78.573-000
Fone: (66) 3547-2186

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da Vara Única da Comarca de Tapurah 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 **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 **LUIZ BALBINO DA SILVA**, devidamente inscrito na FAMATO sob o nº. 066/2013 e na JUCEMAT sob o nº. 42, 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. 1000575-72.2023.8.11.0108
CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE(S): JOSE FERREIRA SOARES
EXECUTADO(S): SILVINO LUIZ BORTOLY, DIADEMA GELATTI BORTOLY
TERCEIROS: CRISTIANE STUART SANTOS LEONE, ANDRÉ STUART SANTOS, LUCIANO STUART SANTOS E AGROPECUÁRIA PENTÁGONO S/A

DATAS: 1º Leilão terá início no dia **29 de janeiro de 2027, às 15:00 horas, e encerramento no dia 01 de fevereiro de 2027, 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 **16 de fevereiro de 2027, 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$ 2.569.162,21 (dois milhões, quinhentos e sessenta e nove mil,

cento e sessenta e dois reais e vinte e um centavos), em 16 de maio de 2023.

1. **DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** IMÓVEL: RURAL denominado Fazenda Bortoly, situado no município e comarca de Tapurah, Estado de Mato Grosso, com a área de 2.099,5250ha (dois mil e noventa e nove hectares, cinquenta e dois ares e cinquenta centiares), com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BF1-M-0981, de coordenadas N 8.632.682,318m e E 547.551,927m, situado no limite da Fazenda Bebedouros (posse) com o limite da estrada vicinal Itanhangá; deste, segue confrontando com o limite da referida estrada, azimute de 90º28'17" e distância de 3.381,84m até o vértice BF1-M-0982, de coordenadas N 8.632.654,500m e E 550.933,654m, situado no limite da estrada vicinal Itanhangá com a Fazenda Lurdes; deste, segue confrontando com a Fazenda Lurdes, de Onivaldo Bonfa Dornelas, com os seguintes azimutes e distâncias: 184º20'36" e 5.481,17 m até o vértice BF1-M-0985, de coordenadas N 8.627.189,075m e E 550.518,551m; 180º32'43" e 31,53 m até o vértice BF1-M-0986, de coordenadas N 8.627.157,548m e E 550.518,251m; 180º28'02" e 1.813,95 m até o vértice BF1-M-0987, de coordenadas N 8.625.343,662m e E 550.503,462m, situado no limite da Fazenda Lurdes com a Fazenda Tereré (posse); deste, segue confrontando com a Fazenda Tereré (posse), de Edson Rodrigues Santos, com azimute de 256º41'27" e distância de 1.827,16 m até o vértice BF1-M-0988, de coordenadas N 8.624.923,042m e E 548.725,375m, situado no limite da Fazenda Tereré (posse) com o limite da Fazenda Bebedouros (posse); deste, segue confrontando com a Fazenda Bebedouros (posse), de Paulo Rubens Ramires, com os seguintes azimutes e distâncias: 355º48'54" e 1.322,32 m até o vértice BF1-M-0989, de coordenadas N 8.626.241,832m e E 548.628,875m; 259º58'43" e 557,95 m até o vértice BF1-M-0990, de coordenadas N 8.626.144,739m e E 548.079,438m; 355º37'51" e 2.633,13 m até o vértice BF1-M-0991, de coordenadas N 8.628.770,212m e E 547.878,835m, situado no limite da Fazenda Bebedouros (posse) com o limite da margem direita do rio Borges; deste, segue confrontando com o limite da margem direita do referido rio, a jusante, com os seguintes azimutes e distâncias: 272º38'21" e 154,20 m até o vértice BF1-V-0513, de coordenadas N 8.628.777,312m e E 547.724,800m; 356º03'39" e 74,66 m até o vértice BF1-V-0514, de coordenadas N 8.628.851,794m e E 547.719,671m; 57º49'40" e 116,27 m até o vértice BF1-V-0515, de coordenadas N 8.628.913,703m e E 547.818,087m; 299º49'00" e 266,56 m até o vértice BF1-V-0516, de coordenadas N 8.629.046,245m e E 547.586,811m; 338º01'46" e 69,15 m até o vértice BF1-V-0517, de coordenadas N 8.629.110,370m e E 547.560,941m; 6º07'33" e 106,34 m até o vértice BF1-V-0518, de coordenadas N 8.629.216,107m e E 547.572,289m; 24º31'24" e 118,41 m até o vértice BF1-V-0519, de coordenadas N 8.629.323,839m e E 547.621,438m; 54º02'34" e 126,29 m até o vértice BF1-V-0520, de coordenadas N 8.629.397,992m e E 547.723,661m; 296º05'47" e 101,62 m até o vértice BF1-M-0992, de coordenadas N 8.629.442,692m e E 547.632,402m, situado no limite da margem direita do rio Borges com o limite da Fazenda Bebedouros (posse); deste, segue confrontando com a Fazenda Bebedouros (posse), de Paulo Rubens Ramires, com azimute de 358º34'37" e distância de 3.240,63 m até o vértice BF1-M-0981, ponto inicial da descrição deste perímetro.

OBSERVAÇÃO: Conforme a Av.9, consta Termo de Responsabilidade de Manutenção de Floresta Manejada existente na área de 932,5844ha, fica gravada como utilização limitada, podendo nela ser feita somente a exploração dos produtos florestais sob forma de manejo florestal sustentável, desde que autorizado pela SEMA/MT.

OBSERVAÇÃO: Conforme a avaliação, estão abertos cerca de 400 a 450 hectares e o

restante em plantação nativa.

BENFEITORIAS: Um galpão grande de pré moldado.

LOCALIZAÇÃO: Conforme descrição acima.

AVALIAÇÃO: R$ 25.385.672,50 (vinte e cinco milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta centavos), em 20 de maio de 2025.

LANCE MÍNIMO (60%): R$ 15.231.403,50 (quinze milhões, duzentos e trinta e um mil, quatrocentos e três reais e cinquenta centavos).

Matrícula Imobiliária nº			1.623 – Cartório de Registro de Imóveis do 1ª Ofício da Comarca de Tapurah/MT.	
Inscrição Cadastral (INCRA) nº			950.050.213.861-3	
NIRF:			6.517.682-0	
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Credor**
Av.7	14/02/2017	Ação Distribuída	1292-48.2016.811.0108	José Ferreira Soares
Av.8	21/05/2018	Penhora	0819334-81.2017.8.12.0001	Edson Rodrigues dos Santos
Av.11	23/05/2023	Bloqueio Judicial da Matrícula	1000487-34.2023.8.11.0108	Daniel Reus Lancini
Av.12	03/01/2024	Ação Distribuída	1000575-72.2023.8.11.0108	Jose Ferreira Soares
Av.13	29/05/2025	Penhora (exequenda)	1000575-72.2023.8.11.0108	Jose Ferreira Soares
Conforme determinação judicial.		Ação Ordinária de Nulidade de Ato Jurídico	0000479-41.2004.8.11.0108	Carlos Meinberg e outros

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: A condição de pagamento poderá sera à vista ou parcelada, onde será 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.

Na hipótese de arrematação parcelada de bens móveis ou imóveis, a **expedição da Carta de Arrematação** dependerá de determinação do Juízo competente. Ainda que o saldo devedor esteja garantido por hipoteca sobre o próprio bem, o magistrado poderá, conforme as peculiaridades do caso e as exigências do processo, **condicionar a expedição da Carta de Arrematação à quitação integral do saldo remanescente**, observando-se a legislação processual aplicável e a decisão judicial proferida nos autos.

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 lanço (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 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: **SILVINO LUIZ BORTOLY, DIADEMA GELATTI BORTOLY**, e seu cônjuge, se casado for; **CRISTIANE STUART SANTOS LEONE, ANDRÉ STUART SANTOS, LUCIANO STUART SANTOS E AGROPECUÁRIA PENTÁGONO S/A**, na qualidade de Terceiros Interessados, 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.

Tapurah/MT, 17 de novembro de 2026.

Dra. PATRICIA BEDIN
JUÍZA DE DIREITO