



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
1ª VARA DA COMARCA DE PARANATINGA
Avenida XV de novembro 118, Centro, 78.870-000
Fone: (66) 3573-1003

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara da Comarca de Paranatinga 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 **LUIZ BALBINO DA SILVA**, Leiloeiro Oficial, inscrito no JUCEMAT sob o n. 42 e FAMATO sob o n. 66/2013, **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, 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. 1000489-07.2020.8.11.0044

CLASSE: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

EXEQUENTE(S): INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS

EXECUTADO(S): CLAUDIA REGINA BARRA MORENO, DISTRIBUIDORA DE CARNES E DERIVADOS SAO PAULO LTDA, VALDER ANTONIO ALVES, MARIA DOS ANJOS DE MEDEIROS e ANA CLAUDIA VALENTE FIORAVANTE SERAFIM

INTERESSADOS: FAZENDA NACIONAL e VALDECI ROBERTO RODRIGUES

DATAS: 1º Leilão terá início no dia **26 de junho de 2026, às 15:00 horas, e encerramento no dia 29 de junho 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 **14 de julho 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\$ 721.029,30 (setecentos e vinte e um mil, vinte e nove reais e trinta centavos), em 01 de agosto de 2019.

1. DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): UMA ÁREA DE TERRAS COM 726,00 HAS. denominada "FAZENDA SANTA TEREZA", parte da Fazenda São João, sem benfeitorias, situada no Município de PARANATINGA-MT, outrora Chapada dos Guimarães-MT, dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um marco cravado à margem do Rio Jatobá denominado MPI, no vértice comum com terras de Aldo Flumian e outros, seguiu-se o rumo NW 87°51'30"SE, com a distância de 4.700,00 metros onde encontrou-se o marco MP-II, comum com terras de Aldo Flumian e outros e Mario Pagnozzi Junior. Desse marco seguiu-se rumo SW 2°08'30"NE com uma distância de 1.410 metros onde encontrou-se o marco MP-III no vértice comum com terras de Adelco Rosseto e outros e remanescente no lote de Fernão Francisco Leme de Carvalho (Fazenda São João). Desse marco seguiu-se o rumo SE 87°51'30"NW, com a distância de 4.200,00 metros onde encontrou-se o marco MP-IV no vértice comum com terras remanescente da subdivisão do citado lote e à margem do Rio Jatobá. Desse marco seguiu-se abaixo margeando o citado Rio por diversos rumos e distâncias e medindo em linha reta a amplitude de 1.496,00 metros até encontrar o marco MPI, ponto de partida, ficando assim demarcado o lote descrito. Todos os rumos constantes no presente referem-se ao Norte Magnético.

OBSERVAÇÃO: O imóvel encontra-se parcialmente desmatado, com cultivo de lavoura (grãos e fibras) e remanescente de vegetação nativa em área de transição da Floresta Amazônica. Não possui sede, estando próximo à sede da Fazenda Reunidas. É banhado pelo Rio Jatobá (margem direita) e possui solo misto arenoso, apto para lavoura e pecuária. O imóvel é cortado por estrada de acesso à Vila Salto da Alegria (projeção de pavimentação da MT-130).

Conforme certificado pelo Oficial de Justiça, observando o mapa do INCRA, o imóvel sobrepõe a Fazenda Reunidas.

OCUPAÇÃO: Atualmente, encontra-se ocupado e explorado pela Fazenda Reunidas.

LOCALIZAÇÃO: Coordenadas aproximadas - 13°32'22.0"S 54°07'37.5"W, Boca da Mata - Salto da Alegria, Paranatinga - MT

AValiação: R\$ 14.520.000,00 (quatorze milhões quinhentos e vinte mil reais), em 17 de junho de 2025.

AValiação ATUALIZADA: R\$ 15.017.751,41 (quinze milhões dezessete mil setecentos e cinquenta e um reais e quarenta e um centavos), em 23 de abril de 2026.

LANCE MÍNIMO: R\$ 7.508.875,71 (sete milhões quinhentos e oito mil oitocentos e setenta e cinco reais e setenta e um centavos).

Matrícula Imobiliária nº			3.034 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paranatinga/MT	
Inscrição Cadastral nº			901.156.123.030-1	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R.2	21/03/2002	Penhora	2000.61.06.0073227 Apenso sob nº 2000.61.06.007324-0	FAZENDA NACIONAL
R.3	20/12/2005	Penhora	2002.61.06.001386-0	FAZENDA NACIONAL
R.4	20/02/2006	Penhora	2005/160	FAZENDA NACIONAL
R.5	29/01/2007	Penhora	2002.61.06.000606-5	INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS

R.6	04/07/2007	Penhora Exequenda	41/2004	INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS
R.7	04/04/2007	Penhora	2001.61.06.009545-8	INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS
R.8	11/08/2008	Penhora	2005/86	FAZENDA NACIONAL
R.9	22/08/2008	Penhora	183/2005	FAZENDA NACIONAL
R.10	25/10/2011	Penhora	0707906- 84.1998.403.6106	FAZENDA NACIONAL
R.11	22/05/2012	Penhora	0010644- 90.2003.403.6106	FAZENDA NACIONAL
Av.12	21/01/2015	Indisponibilida de	0010635312003403610 6	-
Av.13	21/01/2015	Indisponibilida de	0712917741998403610 6	-
Av.15	21/01/2015	Indisponibilida de	9807129010	-
Av.16	21/01/2015	Indisponibilida de	0000609612009403610 6	-
Av.16	21/01/2015	Indisponibilida de	0003549092003403610 6	-
R.18	29/03/2017	Penhora	0000535- 11.2012.5.23.0076	VALDECI ROBERTO RODRIGUES
Av.19	10/04/2017	Indisponibilida de	0003500802007515013 3	-
Av.20	10/04/2017	Indisponibilida de	0010644902003403610 6	-
Av.21	10/04/2017	Indisponibilida de	0000606532002403610 6	-
Av.22	17/04/2018	Indisponibilida de	0004814362009403610 6	-
Av.23	01/10/2018	Indisponibilida de	0005407312010403610 6	-
Av.24	26/12/2018	Indisponibilida de	0003504632007403610 6	-
Av.25	26/12/2018	Indisponibilida de	0011120362000403610 6	-

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 ser 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 10 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.

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 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: Em caso de adjudicação, remição ou acordo, fixo a comissão em 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação, pelo executado ou exequente.

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 lances 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 arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, parágrafo 1º, do CPC.

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).

ARREMATÇÃO: 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 90 (noventa) 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 os executados: **CLAUDIA REGINA BARRA MORENO, DISTRIBUIDORA DE CARNES E DERIVADOS SAO PAULO LTDA, VALDER ANTONIO ALVES, MARIA DOS ANJOS DE MEDEIROS e ANA CLAUDIA VALENTE FIORAVANTE SERAFIM;** bem como o credor: **FAZENDA NACIONAL;** e demais 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.

ZELIA ALVES BISPO DA SILVA
Gestora da 1ª Vara Cível e Criminal de
Paranatinga-MT.