



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
1ª VARA FEDERAL CÍVEL E CRIMINAL DA SSJ DA COMARCA
SINOP

Praça dos Três Poderes 175, CEP: 78.550-138
Fone: (66) 3520-3800

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR
INICIATIVA PARTICULAR

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) Federal da 1ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ da Comarca de Sinop 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, e art. 879, II 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, 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. 0004419-36.2012.4.01.3603

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE(S): UNIÃO FEDERAL

EXECUTADO(S): GERALDO EUSTAQUIO DE CARVALHO

INTERESSADOS: ACRÍSIA AUGUSTA DE CARVALHO, FLAVIO SOUZA CINTRA, BANCO BRADESCO S/A, MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO, COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DO SUL DE MATO GROSSO LIMITADA-SULCREDI, UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, FUNDAÇÃO NACIONAL DE SAÚDE – FUNASA/MT

A alienação por Iniciativa Particular terá início a partir da disponibilização do edital no portal eletrônico do Leiloeiro Oficial, permanecendo aberta para apresentação de propostas pelo prazo de 120 (cento e vinte dias) dias.

As propostas poderão ser apresentadas a qualquer momento durante o período acima indicado, a qual serão submetidas à apreciação do Juízo da ação para homologação.

LOCAL: A alienação será realizada através da plataforma eletrônica www.balbinoleiloes.com.br.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ R\$ 1.401.795,97 (um milhão quatrocentos e um mil setecentos e noventa e cinco reais e noventa e sete centavos) em 31/08/2012.

1. DESCRIÇÃO DO LOTE 1: Um lote de terrenos, na zona rural deste Município em SÃO JOSÉ DO POVO, sob nº 10, da Quadra nº 40, com a área de 487,80M2 (quatrocentos e

oitenta e sete metros vírgula oitenta centímetros quadrados), tendo a configuração de um retângulo irregular, dentro dos seguintes limites, medidas e confrontações: – Frente para a Rua Pimentel Oeste com 15,06 metros; lado direito com o lote nº 09 com 36,80 metros; lado esquerdo com o lote nº 11 com 44,50 metros, e aos fundos com o lote 06 com 12,00 metros.

OBSERVAÇÃO: Conforme laudo de avaliação, sobre o terreno há uma edificação em alvenaria, padrão simples, composta por: sala, cozinha, banheiro, três quartos, garagem lateral e varanda na frente e aos fundos.

AVALIAÇÃO: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), em 26 de janeiro de 2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA E LANCE MÍNIMO: R\$ 126.203,03 (cento e vinte e seis mil duzentos e três reais e três centavos), atualizado em 10 de março de 2026.

Matrícula Imobiliária nº		43.814 - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R.3	10/03/1997	Penhora	706/96	BANCO BRADESCO S/A
R.4	14/03/1997	Penhora	109/97	BANCO BRADESCO S/A
R.5	14/10/1997	Penhora	4.189/97	COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DO SUL DE MATO GROSSO LIMITADA-SULCREDI
R.6	03/12/1998	Penhora	1.2179/98	UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A
Av.8	22/12/2014	Penhora	1104-07.2001.8.11.0003	MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO
Av.9	16/07/2015	Penhora	5946-88.2005.8.11.0003	MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO
Av.10	18/12/2015	Penhora	3767-17.2015.4.01.3602	UNIÃO FEDERAL
R.11	12/08/2019	Penhora	4930-37.2012.4.01.3602	FUNDAÇÃO NACIONAL DE SAÚDE – FUNASA/MT
R.14	18/05/2023	Penhora	0027683-96.2009.4.01.3600	MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL E UNIÃO FEDERAL

2. DESCRIÇÃO DO LOTE 2: Um lote de terrenos, em São José do Povo, lote nº 11 da quadra nº 15, medindo 17 x 45m, com 765 M2 (setecentos e sessenta e cinco metros quadrados), tendo a configuração de um retângulo e com as seguintes confrontações, conforme a planta junta: – LOTE nº 11 DA QUADRA Nº 15: – São José do Povo; Frente para a Rua José Fragelli; pelo lado direito, com os lotes nºs 18 e 17; pelo lado esquerdo, com o lote nº 10 e aos fundos, com o lote nº 09.

OBSERVAÇÃO: Conforme laudo de avaliação, sobre o terreno estão edificadas três construções antigas e de padrão simples, sendo: uma casa maior como construção principal com seis salas pequenas, banheiro, varanda frontal e outra varanda aos fundos; uma casa na lateral esquerda do terreno, com dois cômodos; uma meia-água de padrão rústico, sem forro, com parte sem reboco e piso de cimento. O imóvel está localizado na região central do Município em via com pavimentação asfáltica.

AVALIAÇÃO: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), em 26 de janeiro de 2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA E LANCE MÍNIMO: R\$ 217.987,06 (duzentos e dezessete mil novecentos e oitenta e sete reais e seis centavos), atualizado em 10 de março de 2026.

Matrícula Imobiliária nº	7.061 – Cartório de Registro de Imóveis da
---------------------------------	--

			Comarca de Rondonópolis/MT	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R.4	24/10/1996	Penhora	718/96	FLAVIO SOUZA CINTRA
R.5	14/03/1997	Penhora	109/97	BANCO BRADESCO S/A
Av.7	22/12/2014	Penhora	1104-07.2001.8.11.0003	MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO
Av.8	16/07/2015	Penhora	5946-88.2005.8.11.0003	MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO
Av.9	18/12/2025	Penhora	3767-17.2015.4.01.3602	UNIÃO FEDERAL
R.11	31/08/2020	Penhora	0000881-58.2009.4.01.3602	UNIÃO FEDERAL
R.13	18/05/2023	Penhora	0027683-96.2009.4.01.3600	MINISTERIO PUBLICO FEDERAL E UNIÃO FEDERAL

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: A condição de pagamento poderá ser à vista ou parcelada, a qual as propostas de arrematação deverão ocorrer 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.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado ou a entrada equivalente, 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 após a efetivação da proposta. Em até 3 horas, 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 da venda direta, em conta fornecida via e-mail após o encerramento. 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 DA VENDA DIRETA: 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 do início da alienação particular, 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 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).

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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.

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: **GERALDO EUSTAQUIO DE CARVALHO, e seu cônjuge, ACRÍSIA AUGUSTA DE CARVALHO;** bem como os credores: **FLAVIO SOUZA CINTRA, BANCO BRADESCO S/A, MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO, COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DO SUL DE MATO GROSSO LIMITADA-SULCREDI, UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, FUNDAÇÃO NACIONAL DE SAÚDE – FUNASA/MT;** e 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 da venda, 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.

Sinop/MT, 20 de março de 2026.

Dr. ANDRE PERICO RAMIRES DOS SANTOS
JUIZ FEDERAL