



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MARCELO LUIS JACOBY EGEWARTH** (CPF/MF Nº 013.992.451-55) e seu cônjuge **EVA SOUZA** (CPF/MF Nº 015.008.081-64), **SILVIO SCHAEFER** (CPF/MF Nº 283.221.269-72), **HELENA STOFFEL SCHAEFER** (CPF/MF Nº 026.558.729-83) e **VANDERLEI GILBERTO JACOBY EGEWARTH** (CPF/MF Nº 009.796.709-26); do terceiro interessado: **IVANIR LUIS LANZARINI** (CPF/MF Nº 758.166.609-34); bem como do credor: **MICHEL ASTROLLI SALAZAR** (CPF/MF Nº 934.269.921-91).

A MM. Juíza de Direito Dra. Luciana Braga Simão Tomazetti, da 2ª Vara – Foro de Paranatinga, Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução por Quantia Certa em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADO DO ALTO XINGU – SICREDI ALTO XINGU** (CNPJ/MF Nº 33.021.064/0001-28) em face de **MARCELO LUIS JACOBY EGEWARTH** (CPF/MF Nº 013.992.451-55), **SILVIO SCHAEFER** (CPF/MF Nº 283.221.269-72), **HELENA STOFFEL SCHAEFER** (CPF/MF Nº 026.558.729-83) e **VANDERLEI GILBERTO JACOBY EGEWARTH** (CPF/MF Nº 009.796.709-26) nos autos do Processo nº 0001366-08.2013.8.11.0044, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Provimentos nº 25/2011 e 24/2012 do Conselho da Magistratura do Estado de Mato Grosso e Artigos 216 e seguintes, Seção XX do Código de Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Fazenda Agrisa, situada na margem direita da Rodovia MT 129 de Gaúcha para Paranatinga (aproximadamente 07 km), Gaúcha do Norte/MT - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Lote Rural com área de 122,00 Has, desmembrada da área maior, que passa a denominar-se “Fazenda Agrisa”, situada no município de Gaúcha do Norte-MT, na Comarca de Paranatinga-MT, tendo a seguinte descrição do perímetro: partindo-se do marco 01, DATUM-SAD 69, MC 51ºW, de coordenadas UTM E=253.952,900m e N=8.535.597,450m, cravado em comum com a Estrada Uirapuru e área de Romeu Wolkweis, deste segue confrontando-se com a Estrada Uirapuru, com o seguinte azimute e distância: 222º26’48” e 930,48m, chega-se ao marco 02, deste segue confrontando-se com Roque Koheler, com o seguinte azimute e distância de 296º30’00” e 1.408,66m, chega-se ao marco 03, deste segue confrontando-se com a Fazenda Dois Irmãos, com o seguinte azimute e distância: 24º06’37” e 693,78m, chega-se ao marco 04, deste com azimute 109º42’50” e distância 1.705,18m, confrontando-se com Romeu Wolkweis, chega-se ao marco 01, marco inicial desta descrição.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	950.092.606.421-0	
Matrícula Imobiliária nº	4.970	1º Serviço de Registro de Imóveis Paranatinga/MT





ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 04	26/10/2010	Hipoteca	-	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Alto Xingu
Av. 09	20/09/2019	Ajuizamento da Ação	Proc. nº 0001366-08.2013.8.11.0044	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Alto Xingu
Av. 10	20/10/2020	Ajuizamento da Ação	Proc. nº 0001704-50.2011.8.11.0044	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Alto Xingu - Sicredi e Michel Astrolli Salazar
R. 11	04/01/2021	Penhora	Proc. nº 0001704-50.2011.8.11.0044	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Alto Xingu - Sicredi
R. 12	23/06/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0001366-08.2013.8.11.0044	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Alto Xingu - Sicredi Araxingu

OBS.: A fazenda possui uma sede com 100m² de área construída e conta com uma superfície plana, a qual poderá ser totalmente aproveitável. Está localizada à margem da Rodovia MT 129 que tem projeto de pavimentação asfáltica e cuja a frente do imóvel já se encontra pavimentada. Atualmente a área é explorada na atividade agrícola com produção de grãos (Laudo de Avaliação - Num. 58737776 - Pág. 3).

OBS 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 04, será extinta.

OBS 03: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0003284-13.2014.8.11.0044) pelos executados, sr. Marcelo Luis Jacoby Egewarth e o sr. Vanderlei Gilberto Jacoby Egewart, objetivando a extinção da execução, sob o argumento que o título executivo carece de liquidez, certeza e exigibilidade. Os embargos foram extintos, sem resolução do mérito. Da decisão não houve recurso. Trânsito em julgado em 14.12.2020.

OBS 04: Foram opostos Embargos de Terceiro (Processo nº 1003279-56.2023.8.11.0044) pelo Sr. Ivanir Luis Lanzarini, objetivando liminarmente a suspensão do leilão e no mérito a desconstituição da penhora do imóvel, sob argumento de supostamente ser o legítimo possuidor do bem por tempo suficiente para requerer a usucapião rural. Houve indeferimento do pedido liminar e atualmente os autos se encontram pendente de julgamento.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.440.000,00 (Jun/2021 – Laudo de Avaliação no Num. 58737776 - Pág. 3 – Homologação no Num. 128209472 - Pág. 1/5).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.944.783,21 (Jun/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).





DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 5.051.460,44 (Mai/2023 – Num. 120775565 - Pág. 1).

02 – DATAS: A 1ª praça terá início em **06 de dezembro de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 09 de dezembro de 2024, às 15 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 09 de dezembro de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 18 de dezembro de 2024, às 15 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pela taxa SELIC (Decisão - Num. 128209472 - Pág. 1/5) e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de Mato Grosso sob nº 59, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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 3 (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 (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://siscondi-dj.tjmt.jus.br/portalsiscondi/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 (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).





09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido ao leiloeiro, o valor de 2% (dois por cento) sobre o Valor de Avaliação nos casos de adjudicação, remição e acordo, a ser pago por quem adjudicar o bem, remir ou pelos acordantes de forma rateada, acaso não disposto diversamente no acordo, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e Decisão de Num. 128209472 - Pág. 1/5, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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). 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). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com eventuais 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de Num. 128209472 - Pág. 1/5), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em





que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Miguel Sutil, nº 8000, Jardim Mariana - CEP 78040-400 - Cuiabá – MT, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Cuiabá, 09 de outubro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. LUCIANA BRAGA SIMÃO TOMAZETTI
JUÍZA DE DIREITO

