EDITAL DE LEILÃO DE EXECUÇÃO DE HIPOTECA EXTRAJUDICIAL

(Lei 14.711/2023)

1º LEILÃO: 16/12/2026, com encerramento às 11h00min (horário de Brasília/DF)

2º LEILÃO: 18/12/2026, com encerramento às 11h00min (horário de Brasília/DF)

CARLOS HENRIQUE BARBOSA, Leiloeiro Público Oficial, JUCEMAT nº 032/2016 e Leiloeiro Rural FAMATO nº 082/2021, com escritório na Avenida Miguel Sutil, nº 9803, Duque de Caxias I, Cuiabá/MT, CEP 78043-305, torna público que, autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO BURITIS – SICOOB BURITIS**, CNPJ nº 05.247.312/0001-18, com endereço na Avenida Rui Barbosa, nº 2074, Centro, Rondonópolis/MT, realizará, na modalidade exclusivamente eletrônica, primeiro e segundo leilões públicos para excussão extrajudicial da hipoteca abaixo identificada, nos termos do art. 9º da Lei nº 14.711/2023, do Decreto nº 21.981/1932 e das demais disposições aplicáveis, mediante as condições seguintes.

CREDOR, DEVEDORES E TÍTULO:

CREDOR HIPOTECÁRIO: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO BURITIS – SICOOB BURITIS, CNPJ nº 05.247.312/0001-18.

PROPRIETÁRIO/HIPOTECANTE: HERONIDES SILVEIRA JUNIOR, CPF nº 009.172.931-93, casado com BRUNA FREIBERG, CPF nº 024.845.131-60, sob o regime da comunhão universal de bens, conforme AV-12 e R-14 da matrícula.

TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 441364, emitida em 29/12/2023, com hipoteca registrada sob R-14-16.301 e aditivo AV-15-16.301.

INÍCIO DA EXCUSSÃO: AV-17-16.301, de 05/11/2026, que noticia a não purgação da mora e o início do procedimento extrajudicial da garantia hipotecária.

IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO:

MATRÍCULA Nº 16.301, LIVRO 02 – CRI DE ÁGUA BOA:

UMA ÁREA DE TERRAS, situada neste município e Comarca de Água Boa, Estado de Mato Grosso, denominada "FAZENDA CEDRO II", com a área de 373,4135 hectares (trezentos e setenta e três hectares, quarenta e um ares e trinta e cinco centiares), perímetro de 12.125,69m, com Código do INCRA: 950.068.782.955-2, georreferenciado pelo SIRGAS 2000, com a seguinte descrição da parcela:

DESCRIÇÃO DA PARCELA

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
AIH-M-7801	-52°46'06,745"	-13°42'28,959"	321,9	AIH-M-1496	99°13'	4856,83	CNS: 06.342-0 | Mat. 2965 | Fazenda Cedro III, Heronides Silveira
AIH-M-1496	-52°43'27,200"	-13°42'54,304"	379,422	AIH-M-1588	187°50'	745,09	CNS: 06.342-0 | Mat. 58.397 | Fazenda Córrego Fundo, de José Tonim dos Santo
AIH-M-1588	-52°43'30,581"	-13°43'18,321"	372,664	AIH-M-7696	279°13'	3065,99	CNS: 06.342-0 | Mat. 4920 | Fazenda Nova, de Sidronilia de Campos Silveira
AIH-M-7696	-52°45'11,297"	-13°43'02,309"	366,978	AIH-M-7699	279°17'	2161,12	CNS: 06.342-0 | Mat. 4920 | Fazenda Nova, de Sidronilia de Campos Silveira
AIH-M-7699	-52°46'22,275"	-13°42'50,946"	323,14	AIH-P-Y133	52°27'	81,96	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y133	-52°46'20,111"	-13°42'49,321"	321,606	AIH-P-Y134	68°39'	99,04	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y134	-52°46'17,041"	-13°42'48,148"	322,445	AIH-P-Y135	05°19'	93,16	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y135	-52°46'16,754"	-13°42'45,130"	323,66	AIH-P-Y136	07°28'	75,54	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y136	-52°46'16,426"	-13°42'42,693"	323,829	AIH-P-Y137	04°53'	98,16	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y137	-52°46'16,148"	-13°42'39,511"	323,567	AIH-P-Y138	01°30'	76,08	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y138	-52°46'16,082"	-13°42'37,036"	323,722	AIH-P-Y139	359°06'	45,09	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y139	-52°46'16,105"	-13°42'35,569"	322,868	AIH-P-Y140	23°23'	97,21	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y140	-52°46'14,820"	-13°42'32,666"	319,126	AIH-P-Y141	133°34'	36,32	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y141	-52°46'13,945"	-13°42'33,481"	321,322	AIH-P-Y142	162°22'	43,7	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y142	-52°46'13,504"	-13°42'34,836"	319,816	AIH-P-Y143	158°46'	49,16	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y143	-52°46'12,912"	-13°42'36,327"	318,179	AIH-P-Y144	176°39'	54,02	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y144	-52°46'12,807"	-13°42'38,082"	322,388	AIH-P-Y145	130°08'	78,28	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y145	-52°46'10,815"	-13°42'39,723"	322,138	AIH-P-Y146	47°44'	40,79	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y146	-52°46'09,810"	-13°42'38,831"	323,038	AIH-P-Y147	19°28'	52,87	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y147	-52°46'09,224"	-13°42'37,209"	322,896	AIH-P-Y148	37°04'	60,3	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y148	-52°46'08,014"	-13°42'35,644"	320,702	AIH-P-Y149	35°04'	52,89	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante
AIH-P-Y149	-52°46'07,002"	-13°42'34,235"	319,126	AIH-M-7801	02°44'	162,03	Margem direita do Rio Coronel Vanick, à jusante

DESCRIÇÃO DA PARCELA:CERTIFICAÇÃO/INCRA SIGEF: 7312f4e7-ad35-458c-afd6-9bd0af1f8a65, expedida em 03.06.2014. DECLARAÇÕES EXPRESSAS FIRMADAS PELOS CONFINANTES de que os limites divisórios foram respeitados: do mesmo proprietário HERONIDES SILVEIRA e esposa, inscrito no CPF sob o nº 181.094.111-34, proprietários do imóvel rural denominado Fazenda Cedro III, objeto da Matrícula nº 2.965 de ordem do Livro 02 deste Ofício, com código do CCIR nº 902.012.199.290-0; Espólio de SIDRONILIA DE CAMPOS SILVEIRA, inscrito no CPF sob o nº 202.463.821-04, proprietário do imóvel rural denominado Fazenda Nova, objeto da Matrícula nº 4.920 de ordem do Livro 02 deste Ofício, com código do CCIR nº 905.062.110.868-9; JOSÉ TONIM DOS SANTOS e esposa, inscrito no CPF sob o nº 072.470.521-04, proprietários do imóvel rural denominado Fazenda Córrego Fundo, objeto das Matrículas nº 58 e 397 de ordem do Livro 02 deste Ofício, com código do CCIR nº 950.068.616.206-6; RIO CORONEL VANICK, conforme declaração de águas fluviais emitida pelo profissional e proprietário.

CADASTRO FISCAL/CONTRIBUINTE: INCRA – CCIR 2015/2016. Código do Imóvel Rural nº 950.068.782.955-2. Denominação: Faz Cedro II; Área Total (ha): 373,00; Classificação Fundiária: Média Propriedade Produtiva; Indicações para localização do imóvel rural: MT 114 Dist. Serrinha; Município: Água Boa-MT; Mod. Rural (ha): 70,0469; Nº Mod. Rurais: 4,26; Módulo Fiscal (ha): não consta; Nº Mod Fiscais: 4,6625; FMP (ha): 4,00; Matrícula: 4933, de ordem do Livro 02, deste Ofício; Detentor: Heronides Silveira, brasileiro. CPF: 181.094.111-34; Nº do CCIR: 08785023173 e NIRF nº 4.909.026-7.

INFORMAÇÕES (AVALIAÇÃO): CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Imóvel rural denominado Fazenda Cedro II, de propriedade de HERONIDES SILVEIRA JUNIOR, registrado sob a matrícula nº 16.301 do Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa/MT, situado na zona rural do município de Água Boa/MT, com área total de 373,4135 hectares, classificado como média propriedade rural, destinado à exploração agropecuária, com utilização do solo para lavouras e pastagens. Localizado no bioma Cerrado, possui relevo plano a ondulado, solos classificados como Cambissolos e Latossolos, de textura média a argilosa, contando com recursos hídricos naturais, incluindo córrego e nascente. Apresenta liquidez de mercado classificada como normal e está situado a aproximadamente 143 km do distrito sede, conforme informações constantes do laudo de avaliação do imóvel.

AVALIAÇÃO, DÍVIDA E LANCES MÍNIMOS:

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 15.962.405,00 (quinze milhões novecentos e sessenta e dois mil quatrocentos e cinco reais), correspondente ao valor de avaliação do imóvel estabelecido na Cédula de Crédito Bancário.

VALOR ATUALIZADO DA DÍVIDA: R$ 560.969,93 (quinhentos e sessenta mil novecentos e sessenta e nove reais e noventa e três centavos)

DOS LEILÕES:

1º LEILÃO: 16/12/2026, com início às 09h00min (horário de Brasília/DF) e com encerramento **às 11h00min (horário de Brasília/DF), ou seja, 10h00min horário de Mato Grosso**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 15.962.405,00 (quinze milhões novecentos e sessenta e dois mil quatrocentos e cinco reais)**, correspondente ao valor de avaliação do imóvel estabelecido na Cédula de Crédito Bancário.

Os lances poderão ser oferecidos a partir do momento em que o lote for lançado no site do Leiloeiro, até a data/horário estabelecido para o encerramento do primeiro leilão. Caso não haja licitantes no primeiro leilão, este será considerado encerrado após o prazo estipulado, e o lote permanecerá disponível para novos lances até a data/horário previstos para o encerramento do segundo leilão:

2º LEILÃO: 18/12/2026, com início às 09h00min (horário de Brasília/DF) e com encerramento **às 11h00min (horário de Brasília/DF)**, ou seja, **10h00min horário de Mato Grosso**, arrematando quem maior lance oferecer, sendo considerado como lance mínimo o valor igual ou superior à **R$ 7.981.202,50 (sete milhões novecentos e oitenta e um mil reais duzentos e dois reais e cinquenta centavos)**, correspondente à 50% do valor de avaliação do imóvel, nos termos de precedentes do STJ, sendo eles: Recurso Especial nº 2096465/SP (2023/0328561-4) e REsp nº 2.165.101/PR.

Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

LEILÃO ELETRÔNICO, por meio do website: **www.chbarbosaleiloes.com.br.**

Os interessados em participar do leilão (online), deverão se cadastrar no site **www.chbarbosaleiloes.com.br**, encaminhar a documentação necessária para liberação do cadastro com, no mínimo, 24 horas de antecedência do início do leilão, recebendo no e-mail cadastrado a confirmação de habilitação.

SITUAÇÃO REGISTRAL, ÔNUS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

AV-01-16.301 - AVERBAÇÃO REMISSIVA – RESERVA LEGAL. TERMO DE RESPONSABILIDADE E PRESERVAÇÃO DE RESERVA LEGAL, para constar que a floresta ou forma de vegetação existente em 20% do total da propriedade, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração

AV-12 – AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL: Averbado o casamento do proprietário HERONIDES SILVEIRA JUNIOR com BRUNA FREIBERG, celebrado em 14/11/2022, sob o regime da comunhão universal de bens.

R-14 – REGISTRO DE HIPOTECA: Hipoteca cedular de primeiro grau, constituída em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO BURITIS – SICOOB BURITIS, para garantia de obrigação no valor de R$ 600.000,00, com vencimento em 10/12/2025, tendo como garantia o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R$ 15.962.405,00.

AV-15 – ADITIVO À HIPOTECA: Averbado aditivo à operação garantida pela hipoteca registrada sob R-14, reconhecendo saldo total das operações de R$ 670.810,29, valor de entrada de R$ 70.000,00 e saldo devedor de R$ 600.810,29, permanecendo as demais cláusulas e condições contratuais.

AV-16 – RETIFICAÇÃO DE AVERBAÇÃO: Retificada a AV-15, por meio de procedimento de ofício, para exclusão da informação referente ao avalista/devedor solidário CAMILO LELIS SEVERINO DA SILVA, permanecendo inalterados os demais dados da averbação.

AV-17 – INÍCIO DA EXECUSSÃO EXTRAJUDICIAL DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: Averbado o início do procedimento de execução extrajudicial da garantia hipotecária constituída pelo R-14 e aditada pela AV-15, a requerimento da COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO BURITIS – SICOOB BURITIS, em razão da não purgação da mora pelos devedores HERONIDES SILVEIRA JUNIOR e BRUNA FREIBERG, nos termos da Lei nº 14.711/2023, permanecendo a propriedade registrada em nome de HERONIDES SILVEIRA JUNIOR, sem consolidação da propriedade em favor do credor hipotecário.

A alienação não implica, por si só, cancelamento automático de ônus ou afastamento de obrigações ambientais, tributárias, possessórias e direitos de terceiros. A matrícula atualizada, a documentação ambiental e os documentos da execução devem ser consultados antes da oferta de lance.

CADASTRO, HABILITAÇÃO E LANCES

Os interessados deverão cadastrar-se no portal www.chbarbosaleiloes.com.br e enviar a documentação exigida para habilitação, preferencialmente com antecedência mínima de 24 horas do encerramento do primeiro leilão. A participação implica ciência do edital, das condições da plataforma e da documentação disponibilizada. O lance válido vincula o ofertante, ressalvadas as hipóteses legais de invalidação.

Será vencedor o maior lance válido que alcance o preço mínimo aplicável à respectiva praça. A homologação operacional do resultado pressupõe a regularidade do procedimento e o pagamento integral nos termos deste edital.

PAGAMENTO DO PREÇO E COMISSÃO DO LEILOEIRO

O preço da arrematação deverá ser pago à vista, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da comunicação formal do resultado, por meio de boleto ou depósito identificado na conta indicada pelo credor hipotecário: Banco 756 (Sicoob), agência 0001, conta corrente 434900001-1, titular COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO BURITIS – SICOOB BURITIS, CNPJ nº 05.247.312/0001-18.

A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga pelo arrematante, separadamente do preço, no mesmo prazo, à C. H. BARBOSA LEILÕES, CNPJ nº 49.815.686/0001-68, Banco Sicredi (748), agência 0810, conta corrente 33525-5, chave PIX 49.815.686/0001-68.

O não pagamento do preço ou da comissão poderá acarretar a perda do direito à aquisição e as penalidades legalmente exigíveis, inclusive multa contratual de 20% sobre o lance, se válida e aplicável, sem prejuízo da comissão devida e da apuração de perdas e danos. A cobrança observará o título efetivamente constituído e o devido procedimento, sem presunção de executividade automática deste edital. Eventual convocação do segundo colocado dependerá da regularidade do procedimento e de autorização do credor.

ESTADO DO IMÓVEL, VISITAÇÃO E POSSE

A venda ocorrerá em caráter ad corpus, no estado físico, ambiental, registral, de conservação e ocupação em que se encontra o imóvel, ressalvadas informações legalmente obrigatórias e responsabilidades não afastáveis por edital. O interessado deverá verificar limites, acesso, culturas, benfeitorias, ocupantes, contratos agrários, reserva legal, CAR e obrigações administrativas.

Imóvel ocupado, sendo responsabilidade do arrematante proceder com a devida imissão e/ou reintegração de posse, se necessário.

REMIÇÃO, EXCEDENTE E LEILÕES NEGATIVOS

Antes de o bem ser alienado em leilão, é assegurado ao devedor ou, se for o caso, ao prestador da garantia hipotecária o direito de remir a execução, mediante o pagamento da totalidade da dívida: R$ 560.969,93 (quinhentos e sessenta mil novecentos e sessenta e nove reais e noventa e três centavos), cujo valor será acrescido das despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões, autorizado o oficial de registro de imóveis a receber e a transferir as quantias correspondentes ao credor no prazo de 3 (três) dias, nos termos do art. 9º, § 7º, da Lei nº 14.711/2023, devendo ocorrer a imediata comunicação ao leiloeiro. A confirmação da remição determinará as providências cabíveis de suspensão do certame.

Se o lance para arrematação do imóvel superar o valor da totalidade da dívida, acrescida das despesas previstas no 9º, § 7º, da Lei nº 14.711/2023, a quantia excedente será entregue ao hipotecante no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da efetivação do pagamento do preço da arrematação; observada a prestação de contas e os direitos dos devedores e de terceiros. Frustrados os leilões, caberá ao credor decidir, formalizar e executar somente as alternativas admitidas pelo art. 9º da Lei nº 14.711/2023, sem presunção de extinção automática da dívida por disposição deste edital.

FORMALIZAÇÃO E REGISTRO

Após a quitação e comprovação dos requisitos legais, a alienação será documentada pela ata notarial prevista no art. 9º da Lei nº 14.711/2023 e demais instrumentos exigidos pelo Registro de Imóveis competente. O credor prestará a colaboração documental de sua competência. Custas, tributos de transmissão e emolumentos serão suportados pelo adquirente/arrematante.

O arrematante deverá apresentar os documentos pessoais, fiscais e cadastrais necessários à formalização, assinar os instrumentos cabíveis e promover o registro do título aquisitivo.

PUBLICIDADE, SUSPENSÃO E DISPOSIÇÕES FINAIS

A publicação, a ciência dos devedores e demais interessados e o intervalo entre as praças observarão os requisitos do art. 9º da Lei nº 14.711/2023. O edital integral, a matrícula e o laudo ficarão disponíveis no portal do leiloeiro. Divergências relevantes, ordem judicial, remição, defeitos na intimação ou outros impedimentos legais poderão determinar a suspensão ou retificação, com a publicidade necessária.

As fotos divulgadas no site do leiloeiro são meramente ilustrativas, devendo o arrematante constatar a localização e situação real do bem. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, bem como o disposto na Lei 14.711/2023.

Outras informações poderão ser obtidas no site do leiloeiro: www.chbarbosaleiloes.com.br; e-mail: contato@chbarbosaleiloes.com.br ou pelo telefone (65) 3027-1457 e (65) 9.9912-6540.

Carlos Henrique Barbosa
Leiloeiro Oficial – JUCEMAT 032
Leiloeiro Rural – FAMATO 082

CARLOS HENRIQUE BARBOSA:02175881156

Assinado de forma digital por CARLOS HENRIQUE BARBOSA:02175881156
Dados: 2026.11.19 14:56:01 -04'00'