



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE VERA

EDITAL DE LEILÃO

Processo nº 0000842-02.2011.8.11.0102

Tipo de Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente: BANCO DO BRASIL S.A. - CNPJ: 00.000.000/0001-91

Advogado(a): EDUARDO JANZON AVALLONE NOGUEIRA - OAB MT31764-A

Executado(s): SAULO GERALDO DE OLIVEIRA - CPF: 571.764.936-34; TECNO PORTAS LTDA - ME - CNPJ: 09.007.159/0001-02; CRISTINA HEEMANN - CPF: 581.533.731-53

Advogado(s): Sem advogado(s) constituído(s)

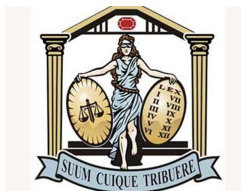
Terceiro(s) Interessado(s): BANCO DO BRASIL S/A (credor hipotecário); FAZENDA NACIONAL.

Valor da Causa: R\$ 426.588,30 (quatrocentos e vinte e seis mil quinhentos e oitenta e oito reais e trinta centavos) – 09/2011.

O MM Juiz de Direito da Vara Única de Vera, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, FAZ SABER que, por meio do **Leiloeiro Público Oficial - Sr. Carlos Henrique Barbosa**, inscrito na JUCEMAT nº 032 e FAMATO nº 082 - levará a praça o(s) bem(bens) abaixo(s) descrito(s), através do portal de leilões online da C.H. BARBOSA LEILÕES (www.chbarbosaleiloes.com.br), nas condições:

1º LEILÃO: 26/10/2026, com início às 09h00min (horário de Brasília/DF) e com encerramento às 11h00min (horário de Brasília/DF), ou seja, 10h00min horário de Mato Grosso. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até o horário do encerramento, **por valor igual ou superior ao da avaliação atualizada**. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação atualizada, o leilão permanecerá aberto até a data do 2º leilão:

2º LEILÃO: 29/10/2026, 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, **não sendo aceito o preço vil, considerando-o como tal valor inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada (art. 891, parágrafo único, do CPC)**.



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE VERA

Local da Realização do Leilão: LEILÃO ELETRÔNICO (Art. 882 do CPC), por meio do website: www.chbarbosaleiloes.com.br.

Em ambos os leilões será observada a regra contida no Art. 21 da Resolução N° 236 de 13/07/2016 do CNJ: “Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial 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.”

BEM(NS):

MATRÍCULA 878, LIVRO 02 – CRI DE FELIZ NATAL

IMÓVEL: Uma área de terras remanescente, com 734,02 has (setecentos e trinta e quatro hectares e dois ares), denominada de Lote Matos, localizada no município de Feliz Natal, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações: - NORTE - Prino Kuhn; SUL: Prino Kuhn; LESTE - Mario Romeu Berres e Ria Renata Hoffmann; OESTE: Terras devolutas. Descrição do Perímetro:- Partindo-se do marco denominado M 01, cravado nos limites das terras de Mario Romeu Berres e Ria Renata Hoffmann com Prino Kuhn; deste segue confrontando com terras de Mario Romeu Berres e Ria Renata Hoffmann com rumo de 00°00'S e distância de 1.914,86 metros, até o M 02; deste deflete a direita, e segue confrontando com as terras de Prino Kuhn, com rumo de 90°00'W e distância de 3.821,00 metros, até o marco M 03; deste deflete a direita, e segue confrontando com as terras devolutas, com rumo de 00°00'N e distância de 1.924,86 metros até o marco M 04; deste deflete a direita e segue confrontando com terras de Prino Kuhn, com rumo de 90°00'E e distância de 3.821,00 metros até o marco M 01, ponto de partida do presente memorial.

LAUDO DE AVALIAÇÃO (INFORMAÇÕES): O imóvel objeto do presente laudo de avaliação situa-se as margens da RODOVIA MT 225 no município de Feliz Natal – Mato Grosso, dentro dos limites e confrontações descritos na matrícula N° 878 do CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FELIZ NATAL – MT. Por todos os itens expostos, padrão e acabamento do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito na região, para tomadas de preços de imóveis semelhantes, este avaliador encontrou o valor de R\$ 24.000,00 (...). Perfazendo um valor total de R\$ 17.616.000,00 (...) – 04/2023.



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE VERA

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 20.095.141,96 (vinte milhões noventa e cinco mil cento e quarenta e um reais e noventa e seis centavos).

Fiel Depositário: Executado.

Imóvel ocupado.

ÔNUS/AVERBAÇÕES:

MATRÍCULA 878, LIVRO 02 – CRI DE FELIZ NATAL:

AV-01/878. Nos termos da certidão da matrícula nº 23.880, do Cartório de Registro de Imóveis de Sinop-MT, conforme R-01/23.880 consta CONDIÇÕES: Existe Termo de Responsabilidade e Preservação, averbado em 10 de setembro de 1990, para fazer constar que a floresta ou forma de vegetação existente sob a área de 811,25 has (área maior), relativos a 50% do total da propriedade, fica gravada como de utilização limitada não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBDF.

R-04/878. HIPOTECA, em favor do BANCO DO BRASIL.

R-05/878. HIPOTECA, em favor do BANCO DO BRASIL.

R-06/878. HIPOTECA, em favor do BANCO DO BRASIL.

Av.07: INDISPONIBILIDADE oriunda dos autos 00007038820184013603 - 2ª Vara - Tribunal Federal da 1ª Região, movido pela FAZENDA NACIONAL.

Da Modalidade e Condições: O leilão será realizado de forma online (**leilão eletrônico – Art. 882 do CPC**), por meio do website **www.chbarbosaleiloes.com.br**. Para oferta de lances online, os interessados deverão cadastrar-se previamente com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas da data do leilão, fornecendo os dados e informações solicitadas, e uma vez aprovado o cadastro, receber senha pessoal e intransferível para acessar o sistema e oferecer lances. Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, correndo por conta do arrematante as despesas para a regularização do bem, tais como: desmembramentos, averbações de construção, abertura de matrícula, realização de georreferenciamento e Cadastro Ambiental Rural (CAR), se necessário, pagamento do imposto de transmissão (ITBI) e outras que se fizerem necessárias. Constitui ônus dos interessados a visitação e inspeção dos bens a serem alienados. Se os bens arrematados forem imóveis, os débitos tributários ficam sub-rogados no respectivo preço alcançado pela arrematação, nos termos do parágrafo único do artigo 130, do Código Tributário Nacional.



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE VERA

Da Oferta de Lances: O envio de lances, seja a vista ou parcelado (a prazo), se dará exclusivamente através do site (www.chbarbosaleiloes.com.br), respeitado o lance mínimo para cada leilão (1º e 2º LEILÃO) e o incremento mínimo estabelecido.

Do Pagamento do Lance: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial vinculada aos autos (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 48 horas após o encerramento do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

Da Possibilidade de Parcelamento: Em caso de imóveis, é facultada a oferta de lance parcelado, respeitados os valores mínimos estabelecidos para cada leilão (1º e 2º LEILÃO). O arrematante deverá pagar, no mínimo, 25% do valor do lance à vista, no prazo de 48 horas após o encerramento do leilão, e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. As parcelas serão acrescidas de correção monetária pelo índice INPC/IBGE, sendo que o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá em multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). A arrematação parcelada será garantida por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, a ser averbada na matrícula no momento do registro da carta de arrematação. **Lances à vista terão preferência, desde que igual ou superior ao último lance (parcelado) ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.**

Da Arrematação pelo Credor: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor ou credor preferencial, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

Das Baixas dos Gravames: Com a venda no leilão, por se tratar de aquisição originária, caso haja hipoteca, penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908 § 1º, ambos



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE VERA

do CPC/2015. Débitos Tributários serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N.

Da Carta de Arrematação: A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, somente 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, inclusive o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (CPC, art. 901, §1º).

Da Comissão Devida ao Leiloeiro: FIXO a comissão do leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento) do valor do bem arrematado, pagos pelo arrematante em caso de venda e 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida, pagos pelo devedor em caso de pagamento ou remissão.

O artigo 903 do CPC dispõe que: “Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, 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”. Eventual manifestação deverá ser efetuada no prazo disposto no § 2º do art. 903 do CPC, contados da juntada aos autos do auto de arrematação assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro. Transcorrido o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse, nos termos do § 3º do art. 903 do CPC.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.chbarbosaleiloes.com.br, solicitadas por e-mail encaminhado para contato@chbarbosaleiloes.com.br, pelos telefones (65) 3027-1457 / (65) 9.9912-6540 (inclusive por meio do aplicativo WhatsApp) ou pessoalmente no escritório do leiloeiro, situado na Avenida Miguel Sutil, nº 9803, bairro Duque de Caxias, Cuiabá/MT, CEP 78.043-305.

Os casos omissos deste edital serão apreciados e decididos pelo Juízo competente pela expropriação, não se constituindo em impedimento para realização do certame, causa de desfazimento da arrematação ou implicando, de plano, na anulação do presente Edital.

Nos termos do artigo 889, I, do CPC, os executados serão intimados acerca do leilão designado na pessoa de seu(s) advogado(s), ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Serão cientificados por



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE VERA

meio do presente edital as partes elencadas no art. 889, incisos II a VIII do CPC, caso não sejam localizados para intimação pessoal.

Pelo presente EDITAL DE LEILÃO ficam intimados: BANCO DO BRASIL S/A; SAULO GERALDO DE OLIVEIRA - CPF: 571.764.936-34; TECNO PORTAS LTDA - ME - CNPJ: 09.007.159/0001-02; CRISTINA HEEMANN - CPF: 581.533.731-53.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e que ninguém, no futuro, possa alegar ignorância, expediu-se o presente Edital, que será publicado na forma da Lei.

Vera, 01 de setembro de 2026

Carlos Henrique Barbosa

Leiloeiro Oficial – JUCEMAT 032

Leiloeiro Rural – FAMATO 082