



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
3ª VARA CÍVEL DE TANGARÁ DA SERRA

EDITAL DE LEILÃO

Processo nº 1015392-72.2024.8.11.0055

Tipo de Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE DA AMAZÔNIA LTDA - SICOOB CREDISUL - CNPJ: 03.632.872/0001-60

Advogado(a): ESTEVAN SOLETTI - OAB RO3702-O

Executado(s): ENGINOX ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES DE INOX EIRELI - ME - CNPJ: 26.790.958/0001-17; ALDO MARCOS BATISTA DA SILVA - CPF: 728.301.077-72

Advogado(s): VANESSA ANDRADE DA SILVA - OAB MT24784-O; ELIS ANTONIO RODRIGUES - OAB MT26087-E; LORENA PONTES IZEQUIEL LEAL - OAB RJ245274; FERNANDO ANJOLINO RUMANIA - OAB MT24181-O.

Valor da Causa: R\$ 386.113,42 (trezentos e oitenta e seis mil cento e treze reais e quarenta e dois centavos). Distribuição: 12/2024.

O Dr. ANDERSON GOMES JUNQUEIRA, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de Tangará da Serra, 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: 10/09/2026, 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 verificados lances iguais ou superiores ao valor de avaliação atualizada, o leilão permanecerá aberto até a data do 2º leilão:

2º LEILÃO: 15/09/2026, 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**,



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
3ª VARA CÍVEL DE TANGARÁ DA SERRA

considerando-o como tal valor inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada (art. 891, parágrafo único, do CPC).

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 24.274, LIVRO 02 – CRI DE TANGARÁ DA SERRA:

IMÓVEL: Área rural desmembrada da FAZENDA BEZERRO VERMELHO, neste município de Tangará da Serra MT, lote nº 054, com Área Total de 4,907825ha, Área Útil com 4,0094ha, Área de Reserva Legal e conservação permanente do lote: 0,898425 ha, Área Complementar 01, com 0,038014 ha, correspondente a 1/191 de uma porção maior denominada Área Comunitária 01 (Lote Rural nº 38), com área superficial total de 7,2606 ha; Área Complementar 02, com 0,331672 ha, correspondente a 1/191 de uma porção maior denominada Área de Reserva Legal Comunitária 01 (ARL-01), com área superficial total de 63,3493 ha; Área Complementar 03, com 0,039318 ha, correspondente a 1/191 de uma porção maior denominada Área de Reserva Legal Comunitária 02 (ARL-02), com área superficial total de 7,5098 ha; Área Complementar 04, com 0,076925 ha, correspondente a 1/191 de uma porção maior denominada Área de Reserva Legal Comunitária 03 (ARL-03), com área superficial total de 14,0926 ha; Área Complementar 05, com 0,072133 ha, correspondente a 1/191 de uma porção maior denominada Área de Reserva Legal Comunitária 04 (ARL-04), com área superficial total de 13,7774 ha; Área Complementar 06, com 0,055229 ha, correspondente a 1/191 de uma porção maior denominada Área de Preservação Permanente 01 (APP-01), com área superficial total de 10,5488 ha; Área Complementar 07, com 0,136546 ha, correspondente a 1/191 de uma porção maior denominada Área de Preservação Permanente 02 (APP-02), com área superficial total de 26,0802 ha; Área Complementar 08, com 0,148588 ha, correspondente a 1/191 da



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
3ª VARA CÍVEL DE TANGARÁ DA SERRA

área de Estradas Projetadas, com área superficial total de 28,3803 ha; de acordo com os seguintes limites e confrontações; ÁREA ÚTIL Partindo do marco 'M-089', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SAD69, MC-57°W, de coordenadas Planas UTM: E= 458.272,118m e N= 8.395.247,450m; Deste segue com o azimute plano de 170°06'37" confrontando com o lote rural n. 134 na distância de 121,13m até o marco 'M-090'; Deste segue com o azimute plano de 170°06'37" confrontando com Lote Rural nº 133 na distância de 14,02m até o marco 'M-091'; Deste segue com o azimute plano de 262°46'42" confrontando com Lote Rural nº 053 na distância de 299,77m até o marco 'M-044'; Deste segue com o azimute plano de 352°27'49" confrontando com estrada municipal na distância de 135,00m até o marco 'M-045'; Deste segue com o azimute plano de 82°46'42" confrontando com Lote Rural nº 055 na distância de 294,22m até o marco 'M-089'; ponto de início desta descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 4,0094ha

INFORMAÇÕES (AVALIAÇÃO): Nos limites do lote, imóvel a ser avaliado, constatei parte de uma edificação residencial com os seguintes cômodos sendo eles: três quartos, sendo um deles uma suíte, cozinha, sala, banheiro social e uma área aos fundos. telhas de barro. Tal imóvel é construído em alvenaria com o telhado em madeira de lei e no pomar existe atualmente plantado as seguintes culturas: Limão, Banana, Pequi, Jaca, Seriguela, Jabuticaba, Amora, Ariticum, Goiaba, Caju, Acerola e Laranja. No lote, segundo o senhor Aldo, existem 3ha de lavoura onde é cultivado atualmente Batata Doce como safra principal e Milho como safrinha, produzido 65(sessenta e cinco) toneladas de Batata por hectare e 120(cento e vinte) sacas de milho por hectare. de argila em média. Ainda segundo o senhor Aldo, o solo da propriedade possui mais de 30% O lote atualmente conta com cerca somente na parte frontal. O imóvel ainda possui dois tanques destinados à piscicultura medindo 50x40x1,5 e 50x30x1,5 respectivamente. Segundo Aldo, o imóvel está localizado à 17 (dezesete) quilômetros de distância da área central desta urbe e conta com rede de energia monofásica e internet proveniente do perímetro urbano.

AVALIAÇÃO: R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais) – 03/2026



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
3ª VARA CÍVEL DE TANGARÁ DA SERRA

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 593.853,87 (quinhentos e noventa e três mil oitocentos e cinquenta e três reais e oitenta e sete centavos).

Imóvel Ocupado.

Fiel Depositário: Executado.

Averbações Existentes na Matrícula (Ônus):

AV.4/24.274: Averbação de decisão proferida nos autos 0002489-47.2006.826.0439 - 1ª Vara Judicial da Comarca de Pereira Barreto/SP;

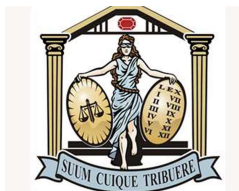
Av.05/24.274: Averbação de decisão proferida nos autos 5000035-68.2020.4.03.6137 - 1ª Vara Federal de Andradina/SP, a qual tornou sem efeito a decisão/sentença proferida pela Justiça Estadual nos autos 0002489-47.2006.826.0439 - 1ª Vara Judicial da Comarca de Pereira Barreto/SP (av.04);

R-9/24.274: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 1890123, CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE INVESTIMENTOS DO SUDOESTE DA AMAZÔNIA LTDA - SICOOB CREDISUL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 03.632.872/0001-60 (ora exequente);

Av-10/ 24.274: TÍTULO AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO: Processo nº 1015392-72.2024.8.11.0055, onde figuram como Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE DA AMAZÔNIA LTDA - SICOOB CREDISUL; Executado(s): Enginox Engenharia e Construções de Inox Eireli - ME e Aldo Marcos Batista da Silva (objeto do presente leilão);

R-11/ 24.274: TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO, expedida nesta cidade, aos 28 de maio de 2025, pela 3ª Vara Cível da Comarca de Tangará da Serra/MT, digitalmente assinado por Barbara Graziela Ventura Furlan Ferreira - Gestora Judiciária, extraído dos Autos do Processo nº 1015392-72.2024.8.11.0055 (objeto do presente leilão);

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



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
3ª VARA CÍVEL DE TANGARÁ DA SERRA

bem, tais como: desmembramentos, reformas, averbações de construção, abertura de matrícula, realização de georreferenciamento e cadastro ambiental rural (se necessário), custas cartorárias, 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 subrogados no respectivo preço alcançado pela arrematação, nos termos do parágrafo único do artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Da Oferta de Lances: O envio de lances, seja a vista ou parcelado, 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. **A proposta de pagamento à vista terá preferência em relação à proposta de pagamento parcelado, portanto, havendo o registro de lance à vista, a continuidade da disputa somente se dará com lances também à vista, sendo impedido o registro de lances parcelados.**

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 o bem, o bem será leilado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

3ª VARA CÍVEL DE TANGARÁ DA SERRA

expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º.

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. (CPC, art. 901, §1º).

Da Comissão Devida ao Leiloeiro: Fixo em 5% (cinco por cento) a comissão do leiloeiro acima designado, sobre o valor do lance ofertado para arremate do bem, comissão esta que deverá ser paga pelo arrematante. Em caso de acordo, remição ou adjudicação superveniente à designação da(s) hasta(s) arbitro comissão do leiloeiro em 2% (dois por cento) sobre o valor do bem penhorado a título de reembolso das despesas efetuadas pela “Gestão Judicial”, a qual será suportada pelo adjudicante ou pelo executado, conforme o caso. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão de 5%, prevista acima.

Da Alienação por Iniciativa Particular (Art. 880 do CPC): Se, por qualquer motivo, não ocorrer a arrematação dos bens em hasta pública, fica desde logo autorizado o leiloeiro nomeado a proceder à alienação por iniciativa particular, na forma do artigo 880 do CPC, aplicando-se, no que couber, a tal modalidade de expropriação, as determinações acima, inclusive quanto à comissão do Leiloeiro.

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.



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
3ª VARA CÍVEL DE TANGARÁ DA SERRA

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.

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.

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 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: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE DA AMAZÔNIA LTDA - SICOOB CREDISUL - CNPJ: 03.632.872/0001-60; ENGINOX ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES DE INOX EIRELI - ME - CNPJ: 26.790.958/0001-17; ALDO MARCOS BATISTA DA SILVA - CPF: 728.301.077-72.

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.

Tangará da Serra, 28 de julho de 2026.

Anderson Gomes Junqueira

Juiz de Direito

Carlos Henrique Barbosa

Leiloeiro Oficial – JUCEMAT 032

Leiloeiro Rural – FAMATO 082