

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA
PODER JUDICIÁRIO- PORTO VELHO - 6ª VARA CÍVEL**

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

PROCESSO N.: 7043175-74.2016.8.22.0001

CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

AUTOR: SOCIEDADE DE PESQUISA EDUCACAO E CULTURA, DR. APARICIO CARVALHO DE MORAES LTDA

ADVOGADO DO(A) AUTOR: IZABEL CELINA PESSOA BEZERRA CARDOSO, OAB Nº RO796, CAMILA BEZERRA BATISTA, OAB Nº RO7212

RÉU: MATHEUS FREITAS PAJANOTI, ELIZABETH DE SOUZA FREITAS PAJANOTI, VALTER ANTONIO PAJANOTI

ADVOGADO DO(A) RÉU: DIEGO GUTIERREZ DE MELO, OAB Nº MT9231

VALOR DA CAUSA: R\$ 142.707,56

FAZ SABER a todos quantos virem o presente EDITAL, ou dele tiverem conhecimento, que levará à venda na modalidade ELETRÔNICA na data e local e sob as condições adiante descritas:

PRIMEIRA CHAMADA: Inicia-se com a publicação do edital e a disponibilização dos lotes no site da leiloeira, no dia **24/09/2026, às 10h**, onde serão aceitos lances pela melhor oferta, desde que seja igual ou superior ao valor de avaliação. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção a 2ª venda.

SEGUNDA CHAMADA: Inicia-se imediatamente após o encerramento da PRIMEIRA CHAMADA, no dia **08/10/2026, às 10h**, onde serão aceitos lances com, no mínimo, **60% do valor de avaliação** do bem.

LEILÃO ELETRÔNICO PELO SITE: www.leiloesaguiar.com.br Leiloeira Oficial: Vera Maria Aguiar de Sousa, JUCER 018/2013 Obs.: A captação de lances será aberta após a publicação do edital. Em havendo lances nos 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. Caso não haja expediente nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente, no mesmo local e horário, independente de nova publicação ou intimação. Visitação: mediante agendamento diretamente com a leiloeira pelo telefone (69) 99268-0027

DESCRIÇÃO DOS LOTES: LOTE DESCRIÇÃO VALOR

IMÓVEL: LOTE Nº 78 (setenta e oito), com a **ÁREA DE 29,00 ha. (vinte e nove hectares)**, da Gleba "Tabaporã II - seção A", situada neste Município e Comarca de Tabaporã (MT), com seus rumos, medidas e confrontações, descritos como segue: Marcos 1-2: ao rumo de 87°00'NW, em uma distância de 300,00 metros, confronta com a estrada H e Flávio de Souza Lemos; Marcos 2-3: ao rumo de 00°00'N, em uma distância de 816,00 metros, confronta com o lote nº. 77; Marcos 3-4: em vários rumos, em uma distância de 400,00 metros, confronta com o Córrego Água das Antas; Marcos 4-1: ao rumo de 00°00'S, em uma distância de 1.125,00 metros, confronta com o lote nº. 79. Matrícula 2827, cartório do 1º de Tabaporã – MT.

Avaliação totalizando R\$ 2.100.000,00(dois milhões e cem mil reais).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: Havendo arrematação de bens, também constitui-se obrigação do arrematante o pagamento de Comissão à Leiloeira Pública Oficial, fixado em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago diretamente à leiloeira. A leiloeira, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado e efetuar a leitura do presente oficial não se enquadra nas condições 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. FORMAS DE PAGAMENTO: À VISTA: A arrematação far-se-á com depósito à vista, conforme art. 892 do NCPC/2015.

PARCELAMENTO COM BASE NO ARTIGO 895 DO CPC: Em caso de imóveis, o pagamento poderá ser parcelado, nas seguintes condições:

Garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, § 1º do CPC).

01) O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

02) As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

03) Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do INPC;

04) Caução: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

05) Sanções em caso de atraso ou não pagamento do parcelamento: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

06) OBS. sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa. 07) A arrematação se dará pela oferta mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor, em atenção ao princípio da maximização do ativo nos processos falimentares; Os interessados não poderão apresentar propostas de arrematação que utilizem eventuais créditos do próprio processo, de modo que não serão aceitos créditos desta ou de qualquer outra massa falida ou empresa em recuperação como pagamento parcial ou total; Na eventualidade de ser frustrada, no próprio leilão, a arrematação de determinado lote, por não atendimento pelo arrematante de requisito necessário, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver e caso este tenha interesse, a confirmação da arrematação pelo último lance que ofertou e assim sucessivamente. Os licitantes deverão acompanhar a realização do Leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pela Leiloeira Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra 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 da Leiloeira, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

LEILÃO NA MODALIDADE ELETRÔNICA: Quem pretender arrematar ditos bens deverá ofertar lances pela Internet, através do site www.leiloesaguair.com.br devendo, para tanto, os interessados em arrematar na modalidade eletrônica, efetuarem cadastramento prévio, no prazo máximo de 24h antes do leilão, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio, ficando ciente de que os arrematantes deverão depositar em Juízo o valor da arrematação, via depósito Judicial, no prazo de 24 horas a partir do encerramento da hasta, seguindo as demais regras da forma de pagamento (à vista/parcelado) escolhida para cada arrematação. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior. A plataforma possui recurso de lance programado,

em que o sistema dará o lance pelo interessado caso este autorize previamente, até o limite programado, não sendo necessário o acompanhamento ininterrupto até o prazo limite para o lance.

DISPOSIÇÕES GERAIS: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontrar(em), não cabendo ao Juízo, órgão e/ou leiloeira quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes daqueles arrematados. Será ainda atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida no ato do leilão; Constitui ônus do interessado na arrematação, à sua exclusiva vontade e decisão, a solicitação de visita prévia para vistoria dos bens, devendo ser procedida mediante agendamento com a comissão de Leilão, não cabendo, após a arrematação, quaisquer reclamações, arrependimentos, indenizações ou outro procedimento não previsto neste edital; Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidades previstas em lei, serão aceitas reclamações e/ou desistências dos arrematantes/adjudicantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para eximirem-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal na forma dos artigos 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro, onde está previsto que: “Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagem(ns), e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa”; No caso do arrematante tratar-se de sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão. Ainda que receba o bem livre de hipotecas, penhoras e débitos anteriores, na forma do art. 908 do CPC e art. 130, § único, do CTN, sujeitar-se-á o arrematante a eventuais ônus de transferência e regularização existentes sobre o bem e eventuais custas para a expedição da respectiva Carta de Arrematação ou quaisquer outros valores oriundos da arrematação; Fica estabelecido o direito da leiloeira, mediante pessoa por ela indicada, enquanto não houver a quitação do preço da eventual proposta fechada parcelada, realizar vistoria nos locais e instalações que compõe o objeto da presente alienação, mediante agendamento com antecedência de 2 (dois) dias úteis. É vedado ao arrematante ceder, permutar, vender, penhorar, dar em garantia, prometer, ou de qualquer outra forma, negociar qualquer dos bens adquiridos antes do pagamento total da arrematação, da comissão da leiloeira e da transferência de propriedade. Assinado a carta de arrematação, o ato será considerado perfeito, acabado e irretratável, e será homologado pela autoridade judicial nos autos do processo. Eventuais impugnações deverão ser apresentadas nos termos do art. 143 da LFRE e da legislação processual civil. A leiloeira, enquanto sua representante e auxiliar, reservam-se ao direito de fazer alterações, colocar lotes, de retirar no todo ou em parte, desdobrar, agrupar ou reunir bens em lotes a seu exclusivo critério, necessidade ou interesse, inclusive, cancelar ou anular qualquer arrematação por motivo de força maior ou que apresentar qualquer problema não previsto no edital, no momento ou após o leilão, para a justa aplicação da lei. Encerrado o leilão, a Leiloeira lavrará e assinará o auto de arrematação.

ATA CIRCUNSTANCIADA com os registros indispensáveis, relação dos bens, avaliação, valor de venda, respectivos arrematantes, contendo os acontecimentos e fatos relevantes. Qualquer alteração posterior a emissão da Ata deverá ser efetuada mediante Certidão Aditiva da Leiloeira, ou no que couber, por Ata da Comissão responsável. A prestação de contas pela Leiloeira ocorrerá em até 10 (dez) dias, passíveis de prorrogação, realizando a juntada dos Autos de Arrematação, comprovantes de pagamento e a Ata, dando plena e rasa quitação encerrando o trabalho da Leiloeira. A Leiloeira Pública Oficial é a consignatária ou mandatária para operacionalizar, preparar e realizar o leilão, devendo cumprir as formalidades legais, não tendo autoridade, responsabilidade e nem respondendo pela transferência de propriedade, documentos fiscais ou atos equivalentes, bem como, por qualquer falta, falha ou omissão do vendedor, antes, durante e após o leilão; A Leiloeira Pública Oficial está apta e autorizada, a introduzir modificações, proceder alterações, fazer correções de eventuais erros ou omissões e demais atos necessários a correção, transparência e ao aperfeiçoamento do presente leilão. O leilão é uma operação líquida e certa onde o licitante habilitado participa de livre e espontânea vontade, e a desistência, a frustração do caráter competitivo, o não pagamento, a sustação ou bloqueio do cheque da arrematação e/ou comissão da leiloeira, configura fraude, dolo e prejuízo ao certame, aos cofres públicos e a

Leiloeira, e em ocorrendo, serão tomadas as medidas judiciais cabíveis, observando-se ainda, a possibilidade de sanção criminal prevista no art. 358 do Código Penal ("Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência").

INTIMAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos, de maneira que os sócios, credores e demais interessados ficam, pelo presente, cientificados dos termos deste edital o **EXECUTADO: MATHEUS FREITAS PAJANOTI, ELIZABETH DE SOUZA FREITAS PAJANOTI, VALTER ANTONIO PAJANOTI**. Fica também cientificado do termo do presente edital o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução, o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada. O promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos praças/leilões (art. 889, incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII do NCPC); 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.

DADO E PASSADO na cidade e Comarca de Porto Velho, Estado de Rondônia. Conforme art. 887 do CPC, este edital será publicado eletronicamente no site www.leiloesaguiar.com.br
DÚVIDAS E INFORMAÇÕES SOBRE AS REGRAS DO LEILÃO E PARCELAMENTO: Telefone: 69-99268-0027, E-mail: www.leiloesaguiar.com.br

Porto Velho/RO, 21 de agosto de 2026.

Elisângela Nogueira

Juíza de Direito



Fig.02 - Imagem de Satélite
Fonte: SICAR - www.sicar.gov.br



Fig.03 - Estrada da Fazenda