



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL DE SINOP

EDITAL DE LEILÃO

Processo nº 0005203-08.2006.8.11.0015

Tipo de Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente: CERRADO INSUMOS AGRICOLAS LTDA - EPP - CNPJ:
07.448.637/0001-94

Advogado(a): MAICON MARTINS PINHEIRO QUEIROZ - OAB MT18028-O

Executado(s): CRISTIAN JOSE SCHUNAK - CPF: 251.100.838-60

Advogado(s): ROBERTO PIRES RODRIGUES - OAB SP237220

Terceiro(s) Interessado(s): GIULIANA CARLA TOMAZELA SCHUNAK

Valor da Execução: R\$ 171.096,55 (cento e setenta e um mil noventa e seis reais e cinquenta e um centavos) - 10/2026

O MM. Juiz de Direito **CLEBER LUIS ZEFERINO DE PAULA** (2ª Vara Cível de Sinop), 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: 10/12/2026, com início às 09h00min (horário de Brasília/DF) e com encerramento às 11h00min (horário de Brasília/DF), ou seja, **10h00min horário de Mato Grosso**. 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: 15/12/2026, 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, **não sendo aceito o preço vil, considerando-o como tal valor inferior a 60% (sessenta 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



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL DE SINOP

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 N° 3.596 – CRI DE NOVA UBIRATÃ/MT

IMÓVEL: Imóvel rural situado no Município de Nova Ubiratã, Estado de Mato Grosso, com área de 145,20 ha (cento e quarenta e cinco hectares e vinte ares) e os seguintes limites e confrontações: MT - M2, rumos de 43°38'NE, distância de 922,00 metros, com a estrada interna da fazenda; M2 - M3, rumos de 71°38'SE, distância de 2.810,00 metros, com terras de Comercindo Pinto; M3 - M4, rumos de 26°34'SW, distância de 220,00 metros, com terras de terceiros; M4 - M1, rumos de 82°33'NW, distância de 3.210,00 metros, com terras de terceiros. Norte: com terras de Comercindo Pinto; sul: com terras de terceiros; leste: com terras de terceiros; oeste: estrada interna da fazenda.

Obs: Embora o imóvel descrito na matrícula nº 30.505 do CRI de Sorriso/MT (f. 83) esteja registrado em nome de Armando Zafalon, conforme "contrato particular de compra e venda de imóvel rural a prazo" (fls. 70/71), o imóvel foi adquirido pelo executado em 10.10.2006. Diante disso, defiro o pedido formulado pela exequente em 07.01.2010 (f. 69) e determino a penhora do referido imóvel, nos termos do artigo 659, § 5º, do CPC”.

Obs 02: A avaliação do imóvel foi realizada considerando a área de 90 hectares, tendo como base o PARECER TÉCNICO DE LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL confeccionado pela parte exequente. Imóvel: FAZENDA BEABA Proprietário: ARMANDO ZAFALON Local: NOVA UBIRATÃ - MT Matrícula: 3.596 Área medida (ha): 90,2319 há: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, de coordenadas (Longitude: 54°43'52,971"W , Latitude 12°38'09,312"S); deste, segue confrontando com os seguintes azimutes e distâncias: 135°54'49" e 1.957,73 m até o vértice P2, (Longitude: 54°43'07,448"W , Latitude 12°38'54,670"S); 210°35'40" e 557,70 m até o vértice P3, (Longitude: 54°43'16,712"W , Latitude 12°39'10,366"S);



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL DE SINOP

320°53'31" e 2.128,12 m até o vértice P4, (Longitude: 54°44'01,654"W , Latitude 12°38'17,029"S); 48°20'58" e 353,53 m até o vértice P1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

AVALIAÇÃO (INFORMAÇÕES): **Conforme documento juntado aos Autos, dentro dessa área maior foi localizado 90 há (noventa hectares) conforme documentos juntados aos Autos,** sendo que esta área tem 30 há (trinta hectares) área de mato (juquira) e 60 há (aberta) área de lavoura há aproximadamente 13 anos, que atualmente está arrendado há aproximadamente (05) cinco anos para o vizinho senhor SAMUEL DOS SANTOS BERNARDINO, (proprietário WILSON POLETTI) colhendo aproximadamente (50) cinquenta sacas de soja por hectares, com 18% de argila, contendo uma sede antiga, com curral, energia elétrica e usina de placas de energia solar, escola próxima, aproximadamente 1.500 metros da sede da ST madeiras, essa área está situada a aproximadamente 90 km da sede deste Município, as margens esquerda da MT, sede do Município sentido ao distrito de Santa Terezinha do Rio Ferro (ST madeira), sendo 20 km de asfalto e 75 km de estrada de chão com a terraplanagem do asfalto em andamento com a finalização de aproximadamente mais 20 km de asfalto ainda este ano.

AVALIAÇÃO: R\$ 4.455.000,45 (quatro milhões quatrocentos e cinquenta e cinco mil e quarenta e cinco centavos) – 03/2026

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 4.552.726,25 (quatro milhões quinhentos e cinquenta e dois mil setecentos e vinte e seis reais e vinte e cinco centavos).

Fiel Depositário: Executado(s)

Imóvel Ocupado.

Averbações Existentes na Matrícula (Ônus):

AV.01/3596 – TERMO DE RESPONSABILIDADE E PRESERVAÇÃO DE FLORESTA
TERMO DE RESPONSABILIDADE E PRESERVAÇÃO DE FLORESTA.

AV.02/3596 – PENHORA: DEVEDOR: CRISTIAN JOSÉ SCHUNAK, brasileiro, agricultor, RG nº 28.284.956-7-SSP/SP, CPF/MF nº 251.100.838-60, residente e domiciliado na Rua das Violas, nº 319, Centro, no Município de Sinop/MT. CREDORA: PAIOL INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA. Segunda Vara da Comarca de Sinop-MT, extraída dos autos da Execução de Título Extrajudicial processo nº 5203-08.2006.811.0015, Código nº 76814, acompanhada da Certidão para Fins de Averbação da Penhora, em que a Paiol Insumos Agrícolas Ltda move contra



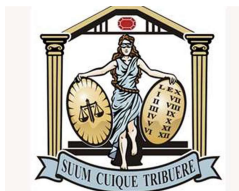
ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL DE SINOP

Cristian José Schunak. EXIGÊNCIAS: Consta do instrumento Contrato Particular de Compra e Venda a Prazo firmado pelo Sr. Armando Zafalon e pelo Sr. Cristian José Schunak, em que o proprietário, Sr. Armando Zafalon vende para Cristian José Schunak o imóvel objeto da matrícula nº 343 do C.R.I de Sinop-MT, posterior matrícula nº 30505 do C.R.I de Sorriso-MT, atual matrícula nº 3596 deste C.R.I de Nova Ubiratã-MT.

R.03/3596 – PENHORA: PENHORA. DEVEDOR: CRISTIAN JOSÉ SCHUNAK, RG nº 28.284.956-7, CPF/MF nº 251.100.838-60. CREDORA: CAFEEIRA BERTIN LTDA. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora e Depósito, expedido em 06 de outubro de 2022, no Município de Lins-SP, assinado digitalmente, pelo Sr. Edgar Ferreira, acompanhado da Decisão, expedida em 03 de outubro de 2022, no Município de Lins-SP, assinada digitalmente, pelo Exmo. Sr. Dr. Daniel Lucio da Silva Porto, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Lins-SP, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial Processo nº 1003468-61.2020.8.26.0322, em que Cafeeira Bertin Ltda, move contra Cristian José Schunak, procedo o REGISTRO DE PENHORA sobre o imóvel constante da presente matrícula.

R.04/3596 – PENHORA: PENHORA. DEVEDOR: CRISTIAN JOSÉ SCHUNAK, CPF/MF nº 251.100.838-60. CREDOR: LINS AGROINDUSTRIAL S.A. CNPJ/MF nº 35.637.796/0001-72. FORMA DO TÍTULO: 3º Ofício Cível, da Comarca de São Paulo-SP, extraído dos autos do Processo nº 10031180520228260322, execução civil, em que Lins Agroindustrial S.A move contra Cristian Jose Schunak, procedo o REGISTRO DA PENHORA sobre o imóvel constante da presente matrícula. Fica nomeado a parte executada como fiel depositário.

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, 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 sub-



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL DE SINOP

rogados 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 24 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 24 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/Adjudicação 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 24 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/adjudicação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

Das Baixas dos Gravames: Com a venda no leilão, caso haja hipoteca, penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloadado 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



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL DE SINOP

natureza *propter rem*, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU/ITR, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, averbação de construção, regularização e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

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, das demais despesas da execução (CPC, art. 901, §1º) e do recolhimento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).

Da Comissão Devida ao Leiloeiro: A comissão do leiloeiro, de encargo do arrematante, fica estipulada em 5% (cinco por cento) do valor da venda (art. 884, parágrafo único, do CPC).

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.

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



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL DE SINOP

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: CERRADO INSUMOS AGRICOLAS LTDA - EPP - CNPJ: 07.448.637/0001-94; CRISTIAN JOSE SCHUNAK - CPF: 251.100.838-60; GIULIANA CARLA TOMAZELA SCHUNAK.

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.

Sinop, 20 de outubro de 2026.

Cleber Luis Zeferino De Paula

Juiz de Direito

Carlos Henrique Barbosa

Leiloeiro Oficial – JUCEMAT 032

Leiloeiro Rural – FAMATO 082