



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIARIO  
COMARCA DE CAMPO VERDE – MT  
JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL  
EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO  
Leilão Eletrônico**

**AUTOS Nº 1001432-32.2022.8.11.0051**

**AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**EXEQUENTE: FREDERICO DUNICE PEREIRA BRITO - CPF: 859.879.481-34;  
PAULO CEZAR MARCON - CPF: 373.456.051-91**

**EXECUTADO: VALDAIR ULISSES RENZ - CPF: 538.576.230-04**

**ADVOGADO(A) DO EXECUTADO: EDISON GONCALVES DE ANDRADE JUNIOR  
- OAB MT22367-O, EVALDO GUSMAO DA ROSA - OAB MT2982-A**

**DATA DE DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO: 03/05/2022**

**VALOR DO DÉBITO: R\$ 122.995,69 (cento e vinte e dois mil novecentos e noventa e cinco reais e sessenta e nove centavos) em 03 de maio de 2022.**

**VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO: R\$ 155.186,98 (cento e cinquenta e cinco mil cento e oitenta e seis reais e noventa e oito centavos) até 23 de dezembro de 2024.**

**PRIMEIRA PRAÇA: 25/05/2026 às 14:30 horas, por preço não inferior ao da avaliação.**

**SEGUNDA PRAÇA: 10/06/2026 às 14:30 horas, pela melhor oferta, exceto pelo preço vil, considerando como tal valor inferior a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação.**

**LOCAL DA REALIZAÇÃO DAS PRAÇAS: Pela rede mundial de computadores através do site [www.faleiloes.com.br](http://www.faleiloes.com.br), a partir do primeiro dia útil subsequente à publicação deste edital, encerrando-se na mesma data e horário do leilão presencial.**

**DESCRIÇÃO DO BEM:**

**IMÓVEL 01 – Uma área de terras medindo 130,1434 ha (Cento e trinta hectares e quatorze ares e trinta e quatro centiares), denominada "FAZENDA HOMEM DE DEUS", situada na zona rural do Município e Comarca de Jaciara, Estado de Mato Grosso." **Matriculado sob o nº 21.313, livro nº02 do 1º Ofício – Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Jaciara/MT.****

**DE ACORDO COM O LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata o presente de estabelecer o devido valor de Mercado ao seguinte bem imóvel, a seguir transcrito: Denominada "FAZENDA HOMEM DE DEUS" situada na zona rural deste município e comarca de**



Jaciara/MT, encerrada num período de 5.022,90 m, cujas demissões e confrontações encontram-se descrita na certidão do imóvel a qual está juntada aos autos., devidamente matriculada sob nº R/21.313 do livro nº 2, em data de 06-09.2023, junto ao Cartório de Registro de Imóveis Local. Em conversa com confinante senhor, Valdeci Batista Caixeta, o imóvel ora descrito não possui benfeitoria a não ser área cercada, A região é conhecida como (furnas) ainda encontram totalmente em cerrado área cascalhada e parte acidentadas, ficando aproximadamente 45 KM, da sede desta comarca.

**ÔNUS:** Consta em **AV.02** – Averbação Premonitória 2º Vara Cível de Primavera do Leste /MT, PJe nº 1009907-82.2023.8.11.0037; Conta em **AV.03** – Arresto deferida pela 2º Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, PJe nº 1009907-82.2023.8.11.0037; Consta em **AV.04** - Averbação Premonitória da 2º Vara Cível de Campo Verde/MT, PJe nº 1003993-92.2023.8.11.0051; Consta em **AV.05** - Penhora da 2º Vara cível de Primavera do Leste/MT, PJe nº 1009907-82.2023.8.11.0037; Consta em **AV.06** - Penhora da 2º Vara Cível de Campo Verde Pje nº100993-92.2023.8.11.0051; Consta em **AV.07** – Penhora da 2º Vara Cível de Campo Verde, PJe nº 1001432-32.2022.8.11.0051; Consta em **AV.08** – Penhora em favor do Banco do Brasil da 1º Vara Cível de Campo Verde, PJe nº1001766-95.2024.8.11.0051; Consta em **AV.09** – Penhora em favor do Banco do Brasil da 1º Vara Cível de Campo Verde Pje nº1001339-98.2024.8.11.0051; Consta em **AV.10** – Penhora 1º Vara Cível de Campo Verde/MT Pje nº 1004684-09.2024.8.11.0051; Consta em **AV.11** – Penhora em favor do Banco do Brasil da 1º Vara Cível de Campo Verde/MT, Pje nº1001748-74.2024.8.11.0051.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 2.602,868,00 (dois milhões seiscentos e dois mil oitocentos e sessenta e oito reais) em 31 de julho de 2024.

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO:** R\$ 2.770.127,26 (dois milhões sete centos e setenta mil cento e vinte e sete reais e vinte e seis centavos) em 27 de março de 2026.

**\*Avaliação poderá ser atualizada até a data do leilão.**

**LEILOEIRO:** Flares Aguiar da Silva, Leiloeiro Público Oficial, Jucemat nº 019/2010 e Leiloeiro Rural, Famato nº 064/2013. Informações (65) 3025-7500.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Arrematação/Arrematação pelos créditos (exequente): 5% sobre o valor da arrematação; Adjudicação (somente pela avaliação e sem disputa): 2,5% sobre o valor da avaliação suportada pelo exequente; Pagamento/Remissão: 2,5% sobre o valor da avaliação suportada pelo executado.

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail ou através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do



arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

**LANCES:** Havendo lances nos 3 (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 (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

Ainda, na eventualidade da arrematação de determinado lote restar frustrada devido ao não atendimento de requisito necessário pelo arrematante, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, caso haja interesse, a confirmação da arrematação pelo valor por ele ofertado, sendo submetido à apreciação do Juiz Titular da Vara.

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

**PAGAMENTO À VISTA:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante, em dinheiro ou através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

**PAGAMENTO PARCELADO:** Em caso de parcelamento do valor da arrematação, conforme previsto no artigo 895 § 1º do CPC/2015, exige-se o pagamento da 1ª (primeira) parcela à vista, de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, devidamente acrescida da comissão do(a) leiloeiro(a), garantido por hipoteca do próprio bem, corrigidas pelo INPC, limitado a 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias contados da arrematação, devendo o montante ser quitado mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado. 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 no caso de imóveis ou mediante apresentação de caução idônea no caso de veículos. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (conforme art. 895 §4º do CPC).



**Obs.:** Lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que o valor ofertado seja equivalente ao último lance ofertado, o que não impede a continuidade da disputa.

**INADIMPLÊNCIA DO ARREMATANTE:** Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. (art. 897, do Código de Processo Civil).

O inadimplemento autoriza 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 da execução, em que se deu a arrematação (art. 895, §5º do CPC).

O não pagamento integral da arrematação e demais encargos devidos, implicará ao arrematante inadimplente as penalidades previstas no Art. 156 da Lei 14.133/2021, sem prejuízo de outras indicadas em leis específicas, sendo a arrematação cancelada.

**DESISTENCIA:** Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, o leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

#### **CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução CNJ 236/2016, a ser arcado pela parte executada.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, parágrafo 1º, do CPC.

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

**VISITAÇÃO:** É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**ARREMATACÃO:** Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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 (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, conforme o termo de aceite de utilização do site: Ítem 18) "Para aqueles usuários que arrematarem bens através do Leilão Online do SITE, autorizam através do aceite eletrônico deste contrato o LEILOEIRO designado em Edital para assinar os Termos de Arremate e Recibos em seu nome". O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediador, 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 troca, consertos, conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

**ARREMATACÃO PELO CREDOR:** Se o exequente arrematar o bem e for o único Credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, 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.

**LEILÃO NA MODALIDADE ELETRÔNICO:** Quem pretender arrematar dito(s) bem(ns), deverá ofertar lanços pela Internet, através do site [www.faleiloes.com.br](http://www.faleiloes.com.br), a partir do primeiro dia útil subsequente à publicação deste edital, encerrando-se na mesma data e horário do leilão presencial, devendo, para tanto, os interessados, efetuarem cadastramento prévio, no prazo máximo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmarem os lanços ofertados e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização do leilão, para fins de lavratura do termo próprio.



**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.faleiloes.com.br](http://www.faleiloes.com.br) e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015. A matrícula encontra-se na íntegra no site do leiloeiro [www.faleiloes.com.br](http://www.faleiloes.com.br).

**INTIMAÇÃO:** Ficam, desde já, **intimadas** através do presente edital e/ou na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), se porventura não seja(am) encontrado(s) para intimação pessoal, as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem: **FREDERICO DUNICE PEREIRA BRITO - CPF: 859.879.481-34 (EXEQUÊNTE)**, **PAULO CEZAR MARCON - CPF: 373.456.051-91 (EXEQUÊNTE)**; **VALDAIR ULISSES RENZ - CPF: 538.576.230-04 (EXECUTADO)**; **EDISON GONCALVES DE ANDRADE JUNIOR - OAB MT22367-O**, **IVALDO GUSMAO DA ROSA - OAB MT2982-A (ADVOGADO DO EXECUTADO)**, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidos no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). 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. Se o dia designado para o leilão for feriado, o mesmo realizar-se-á no dia útil subsequente independentemente de nova publicação.

Campo Verde – MT - 31 de março de 2026.