



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIARIO
COMARCA DE CUIABÁ- MT
JUÍZO DA 2ª VARA**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO
Leilão Eletrônico**

AUTOS Nº 0044670-37.2011.8.11.0041

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: ITAÚ UNIBANCO S.A. - CNPJ: 60.701.190/0001-04

EXECUTADO: MARACANGALHA PASTELARIA LTDA - ME - CNPJ: 11.137.864/0001-76; DURCINEIA FIGUEIREDO BUENO - CPF: 388.266.821-00; VICENTE JOSE DE OLIVEIRA - CPF: 156.842.101-04

ADVOGADO(A) DO EXECUTADO: NIVALDO CONRADO PEREIRA - OAB MT4925-O E ANTONIO LOPES DA SILVA - OAB MT15084-O

DATA DE DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO: 19/10/2011

VALOR DO DÉBITO: R\$ 41.721,35 (quarenta e um mil setecentos e vinte e um reais e trinta e cinco centavos) em 19 de dezembro de 2011.

VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO: R\$ 137.625,69 (cento e trinta e sete mil seiscentos e vinte e cinco reais e sessenta e nove centavos) em 12 de maio de 2026

PRIMEIRA PRAÇA: 21/07/2026 às 14:30 horas, por preço não inferior ao da avaliação.

SEGUNDA PRAÇA: 30/07/2026 às 14:30 horas, pela melhor oferta, exceto pelo preço vil, considerando como tal valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

LOCAL DA REALIZAÇÃO DAS PRAÇAS: Pela rede mundial de computadores através do site 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 – “Um lote de terreno urbano sob nº 01 da quadra 16 do Loteamento denominado Jardim Rosa Imperial, nesta. Cidade de Várzea Grande-MT,” assim descrito: medindo 10,80ms de frente para a Rua Mal. Rondon; medindo 30,00ms do Lado direito para a Rua Cuiabá; medindo 29,90ms do Lado esquerdo para o lote 02', medindo 13,50ms de fundos para o lote 14.” **Matriculado sob o nº 41.071 do Cartório de Registro de Imóveis de Várzea Grande/MT.**



DE ACORDO COM O LAUDO DE AVALIAÇÃO: Os lotes possuem topografia plana, não apresentam muros ou cercas (exceto o fechamento frontal realizado pelo ocupante Sr. Francisco, que declarou residir no local desde 2002 e construiu uma casa na Rua Mal Rondon, murando a frente e impedindo o acesso direto aos terrenos por esta via). Também sem acesso alternativo pela Rua Cuiabá deve ser verificado quanto a alinhamentos e eventuais obstáculos.

ÔNUS: Consta em **R.5-** Termo de Penhora expedido em 24/08/2012, Processo nº 3/2012 código 747420 em favor do banco Itaú Unibanco S/A.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 38.500,00 (trinta e oito mil e quinhentos reais) em 13 de agosto de 2025.

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 39.678,98 (trinta e nove mil seiscentos e setenta e oito reais e noventa e oito centavos) em 12 de maio de 2026

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

DESCRIÇÃO DO BEM:

IMÓVEL 02 – “Um lote de terreno urbano sob nº 02 da quadra 16 do Loteamento denominado Jardim Rosa Imperial, nesta Cidade: de Várzea Grande-MT,” assim descrito: medindo 12,00ms de frente para a Rua Mal. Rondon; medindo 29,90ms do Lado direito para o lote 01', medindo 29,85 m² do Lado esquerdo para o lote 03', medindo 12,00ms do fim dos para o lote 14. **Matriculado sob o nº 41.702 do Cartório de Registro de Imóveis de Várzea Grande /MT.**

DE ACORDO COM O LAUDO DE AVALIAÇÃO: Os lotes possuem topografia plana, não apresentam muros ou cercas (exceto o fechamento frontal realizado pelo ocupante Sr. Francisco, que declarou residir no local desde 2002 e construiu uma casa na Rua Mal Rondon, murando a frente e impedindo o acesso direto aos terrenos por esta via). Também sem acesso alternativo pela Rua Cuiabá deve ser verificado quanto a alinhamentos e eventuais obstáculos.

ÔNUS: Consta em em **R.5-** Termo de Penhora expedido em 24/08/2012, Processo nº 3/2012 código 747420 em favor do banco Itaú Unibanco S/A.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 32.600,00 (trinta e dois mil e seiscentos reais) em 13 de agosto de 2025.

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 33.598,31 (trinta e três mil quinhentos e noventa e oito reais e trinta e um centavos) 12 de maio de 2026

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

DESCRIÇÃO DO BEM:

IMÓVEL 3 – “Um lote do terreno urbano sob nº 03 da quadra 16 do Loteamento denominado Jardim Rosa Imperial, nesta cidade de Várzea Grande-MT, assim



descrito medindo 12,00ms frente para a Rua Mal. Rondon; medindo 29,85ms do Lado direito para o lote 02; medindo 29,80ms do Lado esquerdo para lote 04; medindo 12,00ms de fundos para os lotes 10 e 14” **Matriculado sob o nº 41.703 do Cartório de Registro de Imóveis de Várzea Grande /MT.**

DE ACORDO COM O LAUDO DE AVALIAÇÃO: Os lotes possuem topografia plana, não apresentam muros ou cercas (exceto o fechamento frontal realizado pelo ocupante Sr. Francisco, que declarou residir no local desde 2002 e construiu uma casa na Rua Mal Rondon, murando a frente e impedindo o acesso direto aos terrenos por esta via). Também sem acesso alternativo pela Rua Cuiabá deve ser verificado quanto a alinhamentos e eventuais obstáculos.

ÔNUS: Consta em **R.5-** Termo de Penhora expedido em 24/08/2012, Processo nº 3/2012 código 747420 em favor do banco Itaú Unibanco S/A.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais) em 13 de agosto de 2025.

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 33.495,24 (Trinta e Três Mil Quatrocentos e Noventa e Cinco Reais e Vinte Quatro Centavos) 12 de maio de 2026

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

DESCRIÇÃO DO BEM:

IMÓVEL 04 – “Um lote de terreno urbano sob nº 04 da quadra 16 do Loteamento Denomina Jardim Rosa Imperial, nesta Cidade de Várzea Grande-MT, assim descrito: medindo 12,00ms de frente para a rua Mal Rondon; medindo, 29,80ms dos Lado direito para o lote O3; medindo 29,75ms do Lado esquerdo para o lote 05; Medindo 12,00ms de fundos para o lote 10. **Matriculado sob o nº 41.704 do Cartório de Registro de Imóveis de Várzea Grande/MT.**

DE ACORDO COM O LAUDO DE AVALIAÇÃO: Os lotes possuem topografia plana, não apresentam muros ou cercas (exceto o fechamento frontal realizado pelo ocupante Sr. Francisco, que declarou residir no local desde 2002 e construiu uma casa na Rua Mal Rondon, murando a frente e impedindo o acesso direto aos terrenos por esta via). Também sem acesso alternativo pela Rua Cuiabá deve ser verificado quanto a alinhamentos e eventuais obstáculos.

ÔNUS: Conta em **R.5-** Termo de Penhora expedido em 24/08/2012, Processo nº 3/2012 código 747420 em favor do banco Itaú Unibanco S/A.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais) em 13 de agosto de 2025.

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 39.525,26 (trinta e nove mil quinhentos e vinte e cinco reais e vinte e seis centavos) em 12 de maio de 2026



RECURSOS OU CAUSAS PENDENTES: Não consta informação nos autos quanto a recursos pendentes de julgamentos.

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 lance (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 lances 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 remissão 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.

ARREMATÇÃO 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, 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 e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, 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.

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: **MARACANGALHA PASTELARIA LTDA – ME (executada), NIVALDO CONRADO PEREIRA - OAB MT4925-O (advogado do executado), ANTONIO LOPES DA SILVA - OAB MT15084-O (advogado do executado), DURCINEIA FIGUEIREDO BUENO (executada), VICENTE JOSE DE OLIVEIRA (executado)** das datas acima, se por ventura 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.

Cuiabá – MT - 12 de maio de 2026.