



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

EDITAL DE LEILÃO

Processo nº 0000344-98.2010.8.11.0017

Tipo de Ação: EXECUÇÃO FISCAL

Exequente: COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CNPJ: 29.507.878/0001-08; PROCURADORIA-GERAL FEDERAL - CNPJ: 05.489.410/0001-61

Advogado(a): PROCURADORIA FEDERAL NO ESTADO DO MATO GROSSO

Executado(s): EMPRESA RURAL ECOLOGICA LAGOA AZUL LTDA - ME - CNPJ: 28.258.846/0001-45

Advogado(s): AFONSO SUEKI MIYAMOTO - OAB MT6443-A

Valor da Execução: R\$ 82.164,80 (oitenta e dois mil cento e sessenta e quatro reais e oitenta centavos) – 11/2024, id 176890276.

O MM(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara de São Félix do Araguaia, 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: 25/05/2026, 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 valor atualizado da avaliação**. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do 2º leilão:

2º LEILÃO: 28/05/2026, 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 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação (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 DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

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):

DESCRIÇÃO DO BEM OBJETO DO LEILÃO:

ÁREA REMANESCENTE DO IMÓVEL RURAL DENOMINADO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, OBJETO DA MATRÍCULA 15.589, LIVRO 02 – CRI DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA.

IMÓVEL: AV.18-15.589: Atendendo requerimento, datado de 10/02/2011, da Empresa Rural Ecológica Lagoa Azul Ltda, através de seu procurador, Sr. Cleviton Humberto de Oliveira, com firma reconhecida, procede-se a presente, para constar que **a área remanescente do imóvel objeto desta matrícula denominada NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, passa a ser a seguinte: ÁREA: 287.3609 HA (DUZENTOS E OITENTA E SETE HECTARES, TRINTA E SEIS ARES E NOVE CENTIARES).** perímetro: 7.001,82 metros. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice DMM-M113, de coordenadas N 8.732.743,556m e E 484.730,534m, situado no limite da Fazenda Modelo com a Fazenda Fluminense; deste, segue confrontando com a Fazenda Fluminense, de Azimute 233° 45' 00" e distância de 2.520,69m até o vértice A2T-M178; de coordenadas N 8.730.436,771m e E 484.758,814m, situado no limite da Fazenda Fluminense, Fazenda Bom Jesus com a Fazenda Califórnia; deste, segue confrontando com a Fazenda Califórnia, de Azimute 233° 45' 00" e distância de 1.553,38m até o vértice DMM-M107, de coordenadas N 8.732.375,327m e E 483.375,004m, situado no limite da Fazenda Califórnia com a Fazenda Modelo; deste, segue confrontando com a Fazenda Modelo, de Azimute 045° 00' 00" e distância de 744,98m até o vértice DMM-M113, ponto inicial da descrição deste perímetro.

INFORMAÇÕES: Sendo terras arenosas, compostas de serrados, varjão, matas, pastagens nativas. O imóvel está localizado na zona rural do município de São Félix do



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

Araguaia-MT, com exploração econômica voltada para pecuária. O imóvel, bem como a atual situação das pastagens naturais, em especial, os preços praticados naquela região, adoto como justo o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por hectares.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.436.800,00 (um milhão quatrocentos e trinta e seis mil e oitocentos reais) – 08/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.587.098,85 (um milhão quinhentos e oitenta e sete mil noventa e oito reais e oitenta e cinco centavos).

Fiel Depositários(s): Executado(s).

Imóvel Ocupado.

Ônus/Gravames:

AV.02: TERMO DE RESPONSABILIDADE E PRESERVAÇÃO DE FLORESTA CELEBRADO COM O IBAMA; AV.21: INDISPONIBILIDADE ORIUNDA DOS AUTOS 0076100902006.5.15.0115 - 2ª VARA DO TRABALHO DE PRESIDENTE PRUDENTE/SP; R.23: PENHORA ORIUNDA DOS AUTOS 0000344-98.2020.811.0017 - 2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA.

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), pagamento do imposto de transmissão (ITBI) e outras que se fizerem necessárias;** constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Do Pagamento do Lance: O pagamento será à vista, mediante depósito judicial em até 48 (quarenta e oito) horas. Em se tratando de bens imóveis, cujo o preço mínimo da arrematação for superior a duzentos mil reais (R\$ 200.000,00), é facultado o parcelamento da seguinte forma: a) pagamento da primeira parcela no ato da arrematação, mediante



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

depósito de vinte e cinco por cento do valor; b) o saldo remanescente em até trinta (30) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC e juros de um por cento ao mês, desde que garantido por caução idônea, quando se tratar de bem móvel, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. O atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, e autoriza a parte exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do Arrematante, a execução do valor devido (artigo 895, §§ 4º e 5º). **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 pelo Credor: Se o exequente arrematar o imóvel, sendo o único credor ou credor com crédito preferencial, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 48 (quarenta e oito) 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 com crédito, o exequente ficará responsável pelo pagamento da comissão devida ao Leiloeiro.

Das Baixas dos Gravames: Com a venda no leilão, por se tratar de aquisição originária, caso haja hipoteca, penhoras, arrestos, indisponibilidades, bloqueios RENAJUD e/ou outros ônus que gravem o bem ou 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.

Da Carta de Arrematação: Depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro, do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) e das demais despesas da execução, será expedida a carta de arrematação e o mandado de imissão na posse, nos termos do artigo 901, §1º, do Código de Processo Civil/2015.

Da Comissão Devida ao Leiloeiro: Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação. Se o valor de arrematação for superior ao crédito da parte exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação. Não será devida a comissão ao Leiloeiro na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública, devendo o leiloeiro devolver ao Arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão retro fixada. A parte executada ressarcirá as despesas previstas neste tópico, devidamente comprovadas, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

Da Eventual Desistência: Em caso de desistência imotivada do Arrematante, sem prejuízos de eventuais sanções e multas arbitradas pelo juízo da execução, o imóvel poderá ser ofertado ao(s) participante(s) que registrou o lance antecedente, o qual, querendo, poderá realizar a arrematação nos termos do lance por ele ofertado.

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 irratável, 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.

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.

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.

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



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

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: COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CNPJ: 29.507.878/0001-08; PROCURADORIA-GERAL FEDERAL - CNPJ: 05.489.410/0001-61; EMPRESA RURAL ECOLOGICA LAGOA AZUL LTDA - ME - CNPJ: 28.258.846/0001-45.

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.

São Félix do Araguaia, 23 de março de 2026.

Carlos Henrique Barbosa

Leiloeiro Oficial – JUCEMAT 032

Leiloeiro Rural – FAMATO 082