



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

EDITAL DE LEILÃO

Processo nº 0000146-90.2012.8.11.0017

Tipo de Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente: BANCO DO BRASIL S.A. - CNPJ: 00.000.000/0001-91

Advogado(a): JOSÉ ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - OAB MT19081-A;
SÉRVIO TÚLIO DE BARCELOS - OAB MT14258-S; GUSTAVO AMATO PISSINI
- OAB MT13842-O

Executado(s): USLEI GOMES - CPF: 081.746.281-34

Advogado(s): Sem advogado(s) constituído(s)

Terceiro(s) Interessado(s): SIRLEY RODRIGUES FERREIRA; UNIÃO FEDERAL
(FAZENDA NACIONAL)

Valor da Causa: R\$ 60.935,49 (sessenta mil novecentos e trinta e cinco reais e quarenta e nove centavos). Distribuição: 20/01/2012.

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: 02/04/2026, 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: 10/04/2026, 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)**.



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

Local da Realização do Leilão: LEILÃO ELETRÔNICO (Art. 882 do CPC), por meio do website: www.chbarbosaleiloes.com.br

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:

PARTE IDEAL DE 4,7880 HECTARES, A SER DESMEMBRADA DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA N° 20.061, LIVRO 02 – CRI DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA (CHÁCARA MINA CHEIA).

DESCRIÇÃO COMPLETA DA MATRÍCULA:

IMÓVEL: Imóvel rural consistente em uma área de terras, situada na zona rural do Município e Comarca de São Félix do Araguaia, Estado de Mato Grosso, denominada “Chácara Mina Cheia”, com superfície de 23,7393 hectares (vinte e três hectares, setenta e três ares e noventa e três centiares), perímetro de 2.623,88 metros, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no marco M01, deste segue confrontando com a propriedade da Fazenda Suíá Missu, com azimute de 170°00’00”, por uma distância de 300,00m, até o marco M02; deste segue confrontando com a propriedade da Fazenda Suíá Missu, com azimute de 249°00’00”, por uma distância de 129,00m, até o marco M03; deste segue confrontando com a propriedade de Sebastiana Borges Resende, com azimute de 248°42’34”, por uma distância de 120,50m, até o marco M04; deste segue confrontando com a propriedade da Fazenda Suíá Missu, com azimute de 213°44’13”, por uma distância de 60,00m, até o marco M05; deste segue com azimute de 205°51’30”, por uma distância de 289,50m, até o marco M06; deste segue confrontando com a propriedade de Jales França, com azimute de 295°11’08”, por uma distância de 158,00m, até o marco M07; deste segue confrontando com a propriedade de Jales França, com azimute de 346°11’51”, por uma distância de 96,00m, até o marco M08; deste segue confrontando com a Estrada São



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

Félix/Suíá Missu, com azimute de $297^{\circ}25'04''$, por uma distância de 90,00m, até o marco M09; deste segue com azimute de $75^{\circ}07'23''$, por uma distância de 111,00m, até o marco M10; deste segue com azimute de $19^{\circ}05'43''$, por uma distância de 125,00m, até o marco M11; deste segue com azimute de $40^{\circ}40'00''$, por uma distância de 65,85m, até o marco M12; deste segue confrontando com a propriedade Chácara União – Giancarlo Kisser Furrer, matrícula nº 15.644, com azimute de $123^{\circ}43'12''$, por uma distância de 220,00m, até o marco M13; deste segue com azimute de $40^{\circ}40'00''$, por uma distância de 30,00m, até o marco M14; deste segue com azimute de $303^{\circ}43'12''$, por uma distância de 220,00m, até o marco M15; deste segue confrontando com a Estrada São Félix/Suíá Missu, com azimute de $40^{\circ}40'40''$, por uma distância de 20,15m, até o marco M16; deste segue confrontando com a propriedade da Fazenda Suíá Missu, atual Avenida Lagoa, com azimute de $50^{\circ}40'00''$, por uma distância de 149,00m, até o marco M17; deste segue com azimute de $75^{\circ}55'28''$, por uma distância de 165,80m, até o marco M18; deste segue confrontando com a propriedade de Cícera Veras de Souza, matrícula nº 15.436, com azimute de $154^{\circ}39'51''$, por uma distância de 30,00m, até o marco M19; deste segue com azimute de $88^{\circ}26'40''$, por uma distância de 52,42m, até o marco M20; deste segue com azimute de $341^{\circ}18'28''$, por uma distância de 39,70m, até o marco M21; deste segue confrontando com a propriedade da Fazenda Suíá Missu, atual Avenida Lagoa, com azimute de $76^{\circ}20'39''$, por uma distância de 129,50m, até o marco inicial M01, onde teve início esta descrição.

INFORMAÇÕES: A penhora e avaliação recaíram sobre 50% do imóvel objeto da matrícula 5.288 (CRI DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA), a qual foi objeto de unificação e, posteriormente, gerou a matrícula atual nº 20.061 – CRI de São Félix do Araguaia. Logo, a penhora inicial recaiu sobre a quantidade de 4,7880 HECTARES, correspondente à 50% da área descrita na matrícula 5.288 - CRI DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA.

AVALIAÇÃO: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) – 01/2025

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 155.520,21 (cento e cinquenta e cinco mil quinhentos e vinte reais e vinte e um centavos).

Fiel Depositários(s): Executado(s).



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

Imóvel Ocupado.

Ônus/Gravames:

AV-01 – INDISPONIBILIDADE Consta que 50% (cinquenta por cento) do imóvel, pertencente ao proprietário Uslei Gomes, encontra-se indisponível até o limite de R\$ 27.092,67, conforme determinação judicial, em cumprimento ao Ofício nº 630/2011-SECIVD do Juízo da Segunda Vara de Cuiabá/MT, arquivado sob nº 699; AV-02 – PENHORA (UNIÃO FEDERAL) Consta penhora incidente sobre a parte ideal de 50% do imóvel, pertencente ao Sr. Uslei Gomes, determinada nos autos do Processo nº 426-22.2016.8.11.0017, requerido pela União Federal (Fazenda Nacional), conforme mandado judicial arquivado sob nº 024; AV-03 – PENHORA (BANCO DO BRASIL S/A) Consta penhora sobre a parte ideal de 50% do imóvel, pertencente ao Sr. Uslei Gomes, para garantia de dívida no valor de R\$ 60.935,49, nos autos do Processo nº 0000146-90.2012.8.11.0017, tendo como exequente o Banco do Brasil S/A, conforme Auto de Penhora e mandado arquivado sob nº 013.

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 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



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

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).

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.

Do Direito de Preferência: Nos termos do Art. 843, § 1º, do CPC, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

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 leiloado 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 da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública, devendo o leiloeiro devolver



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

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 irrevogável, 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 autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Serão cientificados por



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

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: BANCO DO BRASIL S.A. - CNPJ: 00.000.000/0001-91; USLEI GOMES - CPF: 081.746.281-34.

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, 02 de fevereiro de 2026.

Carlos Henrique Barbosa

Leiloeiro Oficial – JUCEMAT 032

Leiloeiro Rural – FAMATO 082