

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO, por intermédio da 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RONDONÓPOLIS-MT, neste ato representado pelo Meritíssimo Juiz de Direito RENAN CARLOS PEREIRA DO NASCIMENTO, FAZ SABER, a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento a realização de **LEILÃO JUDICIAL**, no dia vinte de Setembro de dois mil e vinte um, após o encerramento do credenciamento na modalidade **ONLINE**, ficando nomeado para tanto o Leiloeiro Oficial: PAULO MARCUS BRASIL, inscrito no CPF nº. 743.665.216-87, inscrito na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, sob a matrícula nº 028/2014 e Marcelo Miranda Santos, inscrito no CPF nº 866.389.711-15, inscrito na Federação de Agricultura e Pecuária do Estado de Mato Grosso – FAMATO, sob a matrícula 086/2021, credenciado junto esta renomada Vara, nos termos do inciso II do art. 879 c/c art. 881 do Código de Processo Civil.

PROCESSO: 1884-92.2011.811.0003
CÓDIGO: 446702
Requerente: FORLUX CENTER LTDA EPP (MAIS AUTORES)
Síndico: REINALDO CAMARGO DO NASCIMENTO

I - DATA, HORÁRIO E LOCAL

1º Leilão (primeira praça) : Início 20/09/2021 Fim 04/10/2021.

2º Leilão (segunda praça) : Início 05/10/2021 Fim 11/10/2021.

3º Leilão (terceira praça) : Início 12/10/2021 Fim 26/10/2021.

Local: **<https://www.m7leiloes.com>**

Leiloeiro: PAULO MARCUS BRASIL

Telefone: (65) 98466-9393

E-mail: contato@m7leiloes.com.br

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO

O prazo máximo para habilitação eletrônica dos interessados se finda no dia 01/10/2021, ou seja, 48h (quarenta e oito horas) antes do encerramento do leilão, que ocorrerá no dia 04/10/2021.

1ª Praça:

Encerramento do Leilão Judicial ocorrerá no dia 04/10/2021, com os seguintes procedimentos: (I) Dia 20/09/2021 às 09h00 início do credenciamento para habilitação de lances eletrônicos; (II) Dia 01/10/2021 às 17h00 encerramento do credenciamento; (III) Dia 04/10/2021 17h00 encerramento do leilão.

2ª Praça:

Encerramento do Leilão Judicial ocorrerá no dia 11/10/2021, com os seguintes procedimentos: (I) Dia 05/10/2021 às 09h00 início do credenciamento para habilitação de lances eletrônicos (quem já estiver credenciado para primeira praça automaticamente já está credenciado para a segunda praça); (II) Dia 08/10/2021 às 17h00 encerramento do credenciamento; (III) Dia 11/10/2021 17h00 encerramento do leilão.

3ª Praça:

Encerramento do Leilão Judicial ocorrerá no dia 26/10/2021, com os seguintes procedimentos: (I) Dia 12/10/2021 às 09h00 início do credenciamento para habilitação de lances eletrônicos (quem já estiver credenciado na primeira praça, ou segunda praça automaticamente já está credenciado para a terceira praça); (II) Dia 22/10/2021 às 17h00 encerramento do credenciamento; (III) Dia 26/10/2021 17h00 encerramento do leilão.

Observação: A cada lance eletrônico o cronometro de encerramento será acrescido em três minutos.

- Para participar do leilão eletrônico, basta efetuar o cadastro em até 48 horas antes do leilão, no site : <https://www.m7leiloes.com>
- Após efetuar o seu cadastro os interessados deverão enviar cópia digitalizada dos documentos abaixo para o e-mail: contato@m7leiloes.com.br
- As cópias autenticadas devem ser recentes, sendo no máximo de 06 (seis) meses.

- **Pessoa Jurídica:**

1. CNPJ;
2. Última alteração do Contrato Social;
3. RG e CPF ou documento equivalente dos sócios;
4. Comprovante de endereço;

- **Pessoa Física:**

1. RG e CPF ou documento equivalente.
2. Comprovante de residência em nome do interessado

- Após liberação do cadastro efetuar lance pelo site.

II - OBJETO DA HASTA

Lote 01:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de uma construção comercial, com área total medindo 2.819,25m² formado pela unificação dos lotes 1ª e 2D, conforme BCI de nº399671, com 2.185,20 metros construído, com extensão de frente para a rua 7 de setembro com 53,70 metros; fundo de 53,70 metros, lado direito com 52,50 metros, e lado esquerdo com a avenida Rachid Mamed, com 52,50 metros. O imóvel encontra-se fechado, não sendo possível registrar imagens internas do imóvel. **CONTEXTO URBANO:** A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, escolas, clínicas, hotéis, faculdades entre outros. Atualmente o imóvel avaliando encontra-se desocupado. **ANÁLISE MERCADOLÓGICA:** Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo. **VALOR DO METRO QUADRADO = VAQ;** Valor do m² = R\$ 3.837,20M²; Área total Construída = 2.185,20m² extensão; VAQ = R\$ 8.385.049,00 (Oito milhões trezentos e oitenta e cinco mil e quarentas e nove reais). Valor Total da Avaliação R\$ 8.385,049,00 (Oito milhões trezentos e oitenta e cinco mil e quarenta e nove reais). Obs: sendo 2.819,25m² de área total com 2.185,20 de área construída averbada. **CONSIDERAÇÕES FINAIS:** Nosso estudo foi projetado levando em consideração a análise do mercado atual na intermediação de negócios imobiliários. Contudo afirmamos que o referido parecer baseia-se no atual processo imobiliário da cidade, sendo passível de mudanças conforme as variações sofridas. O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado em 02(duas) vias de igual teor e forma e sob a supervisão e responsabilidade técnica do Corretor de Imóveis e o Perito Vinicius, CRECI F- 3992 da 19ª. Região, Estado de Mato Grosso. **FONTES DE CONSULTA:** Anúncios de vendas na região; Corretores de Imóveis e proprietários; Visita *in loco*. **CONCLUSÃO:** Com base em nossa experiência profissional, e

considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que o **Valor de Mercado dos imóveis objeto deste parecer são de R\$ 8.385,049,00 (Oito milhões trezentos e oitenta e cinco mil e quarenta e nove reais)**. Por estarem localizados na região central da cidade podendo ser considerado 10% para baixo, o valor de R\$ 7.546.000,00 (sete milhões quinhentos e quarenta e seis mil reais) ou 10% para cima sendo R\$ 9.223.000,00 (nove milhões e duzentos e vinte três mil reais). Rondonópolis/MT, 28 de Agosto de 2021.

Lance Mínimo:

Em obediência ao que dispões a recém-editada Lei nº **LEI Nº 14.112, DE 24 DE DEZEMBRO DE 2020.**

Lote Único:

- 1º Praça: 100% (cem por cento) do valor de avaliação do imóvel
R\$ 8.385,049,00 (oito milhões trezentos e oitenta e cinco mil e quarenta e nove reais).
- 2º Praça: 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do imóvel
R\$ 4.192.524,50 (quatro milhões cento noventa dois mil, quinhentos vinte quatro reais e cinquenta centavos).
- 3ª Praça: Em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020), neste caso arbitrado pelo Magistrado em 40% (quarenta por cento) do valor de avaliação R\$ 3.354.019,60 (três milhões trezentos cinquenta quatro mil, dezenove reais e sessenta centavos).

Lote 02:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de uma construção comercial, com área total medindo 1.438,24m² de área construída, em um terreno de 973,000m² formado pela unificação dos lotes 21,23,24,25, conforme BCI de nº31186, com extensão de 30,20 m² frente para a avenida Amazonas, fundo de 40,00 m², lado direito com 34,40 m², e lado esquerdo com 27,50 m² com a rua Domingos de Lima. O imóvel encontra-se fechado, não sendo possível registrar imagens internas do imóvel. **CONTEXTO URBANO:** A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, escolas, clínicas, hotéis, faculdades entre outros. Atualmente o imóvel avaliando encontra-se desocupado. **ANÁLISE MERCADOLÓGICA:** Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo. **VALOR DO METRO QUADRADO = VAQ;** Valor do m² = R\$ 2.187,50M²; Área total Construída = 1.438,24m² extensão VAQ = R\$ 3.146,000,00 (Três milhões cento e quarenta e seis mil reais). Valor Total da Avaliação = R\$ 3.146,000,00 (Três milhões cento e quarenta e seis mil reais). Obs: sendo 973,00m² de área total com 1.438,24 de área construída averbada. **CONSIDERAÇÕES FINAIS:** Nosso estudo foi projetado levando em consideração a análise do mercado atual na intermediação de negócios imobiliários. Contudo afirmamos que o referido parecer baseia-se no atual processo imobiliário da cidade, sendo passível de mudanças conforme as variações sofridas. O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado em 02(duas) vias de igual teor e forma e sob a supervisão e responsabilidade técnica do Corretor de Imóveis Vinicius Santos Ciriaco, CRECI F- 3992 da 19ª. Região, Estado de Mato Grosso. **FONTES DE CONSULTA:** Anúncios de vendas na região; Corretores de Imóveis e proprietários; Visita in loco. **CONCLUSÃO:** Com base em nossa experiência profissional, e considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que **o Valor de Mercado dos imóveis objeto deste parecer são de R\$ 3.146,000,00 (Três milhões cento e quarenta e seis mil reais).** Por estarem localizados na região central da cidade podendo ser considerado 10% para

baixo, o valor de R\$ 2.831,000,00 (Dois milhões oitocentos e trinta e um mil reais) ou 10% para cima sendo R\$ 3.460,000,00 (Três milhões quatrocentos e sessenta mil reais). Rondonópolis/MT, 03 de Setembro de 2021.

Lance Mínimo:

Em obediência ao que dispões a recém-editada Lei nº [LEI Nº 14.112, DE 24 DE DEZEMBRO DE 2020.](#)

Lote Único:

- 1º Praça: 100% (cem por cento) do valor de avaliação do imóvel
R\$ 3.146.000,00 (três milhões, cento quarenta seis mil reais).
- 2º Praça: 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do imóvel
R\$ 1.573.000,00 (um milhão quinhentos setenta três mil reais).
- 3ª Praça: Em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020), neste caso arbitrado pelo Magistrado em 40% (sessenta por cento) do valor de avaliação R\$ 1.258.400,00 (um milhão duzentos cinquenta oito mil, quatrocentos reais).

III - ÔNUS

Não constam ônus.

IV - OBSERVAÇÕES

1. O leiloeiro adotará providências para ampla divulgação da alienação (art. 887, caput, do CPC), inclusive na rede mundial de computadores (art. 884, I, c/c 887, § 2º, ambos do CPC), sendo providenciada pelo juízo a afixação do edital no local de costume e sua publicação, nos termos do art. 22, da Lei nº 6.830/1980, dispensada, em face da especialidade, a publicação em jornal local, prevista no art. 887, § 3º, do CPC.

2. Até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão (art. 14, § 2º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), encaminhando ao juízo omissões porventura detectadas e, ainda, expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias (art. 884, III, do CPC).
3. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, incumbindo aos interessados a prévia verificação de suas condições (art. 18, da Resolução nº 236/2016-CNJ). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos a transferência patrimonial dos bens arrematados. (art. 29, da Resolução nº 236/2016-CNJ).
4. Nem todos os interessados podem arrematar. “Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção”:
 - I – dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;
 - II – dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
 - III – do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;
 - IV – dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;
 - V – dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
 - VI – dos advogados de qualquer das partes.” (art. 890, do CPC).

5. Não havendo interessados no primeiro, será realizado um segundo leilão, também na modalidade ONLINE e presencial (art. 886, V, do CPC), objetivando a alienação pelo maior lance, vedada a oferta de preço vil, considerado aquele abaixo de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, do CPC). Por se tratar de Leilão Judicial oriundo de Processo de Recuperação Judicial, § 3º-A. A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido dar-se-á: **Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020** *I - em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem; II - em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e III - em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço.*

6. O pagamento à vista deverá ser realizado de imediato, pelo arrematante, seja por meio eletrônico ou por depósito judicial (art. 892, caput, do CPC).
 - 6.1. Recebendo, o leiloeiro, o produto da alienação (art. 884, IV, do CPC), deverá providenciar tal depósito dentro de 01 (um) dia, bem como prestar contas nos 02 (dois) dias subsequentes ao depósito (art. 884, V, do CPC).

 - 6.2. Nos termos do art. 895 do CPC, fica autorizado o parcelamento do valor da arrematação, devendo ser observadas as seguintes condições: o interessado em adquirir o bem penhorado poderá apresentar até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, em parcelas mensais e sucessivas, cada, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção

monetária e as condições de pagamento do saldo. O valor de parcela será acrescido de correção pelo INPC. O vencimento da segunda prestação e seguintes ocorrerá no último dia útil do mês seguinte as da data da arrematação. Fica a cargo do arrematante promover a devida correção dos valores, bem como fazer prova mensal dos recolhimentos efetuados junto ao processo da arrematação judicial, sob pena de rescisão do parcelamento e aplicação das sanções legais. No caso de atraso no pagamento de qualquer prestação, haverá incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover a execução do valor devido em face do arrematante, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta de parcelamento não suspenderá o leilão. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito e os subsequentes, ao executado.

6.3. Tendo em vista que se tratam de imóveis, será fixada a **hipoteca dos próprios bens** como garantia a ser prestada pelo arrematante em caso de proposta vencedora parcelada, a qual permanecerá até a quitação total do valor ofertado e cujo ato deverá ser registrado à margem da matrícula, perante o CRI correspondente, no prazo máximo de 05 dias úteis a contar da assinatura do auto de arrematação, e apresentado em juízo, no mesmo prazo, para que se proceda à expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse, nos termos do § 1º do art. 901 do CPC.

7. Sem prejuízo de aplicação do disposto no art. 903, § 6º, do CPC, havendo indício de conluio entre o arrematante e a parte executada, com o intuito de tumultuar o processo e obstar a venda do bem, deve ser efetuada a comunicação ao Ministério Público Federal e Estadual, para que adote as providências necessárias à apuração dos fatos, uma vez que constituem violência ou fraude

em arrematação judicial: *“impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena: detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.”* (art. 358, do Código Penal).

8. Cabe ao arrematante, ainda, o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (art. 7º, da Resolução nº 236/2016-CNJ, e art. 880, § 1º, art. 884, parágrafo único, art. 886, II, art. 901, § 1º, todos do CPC), mediante transferência eletrônica bancária, com correspondente emissão de nota fiscal.
9. Em se tratando de imóvel, os créditos de que trata o art. 130 do Código Tributário Nacional sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, não ficando o adquirente responsável por quaisquer tributos devidos até a data da alienação, nem quando o preço for insuficiente para cobrir o débito tributário. A ordem de preferência no recebimento dos créditos observará os arts. 186 e 187 do Código Tributário Nacional.
10. Não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro comunicará os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz (art. 26, da Resolução nº 236/2016-CNJ).
11. O auto de arrematação será lavrado de imediato (art. 901, caput, do CPC), mas a ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do imóvel e respectivo mandado de imissão serão expedidos apenas depois de efetuado o depósito, inclusive da comissão do leiloeiro.
12. O Executado poderá até o dia 20/09/2021 adjudicar o referido imóvel, desde que recolha a comissão do leiloeiro 5% (cinco por cento). Após esse prazo não será mais possível fazê-lo.

V - ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS

1. Caso não encontrados, ficam desde já intimados os devedores quanto às condições, datas e horários de realização do Leilão Eletrônico, bem como da avaliação do bem a ser leiloadado (art. 889, parágrafo único, do CPC).
2. Ficam intimados, ainda, se não localizados, o cônjuge do devedor (art. 842, do CPC) e ainda o:
 - a) coproprietário de bem indivisível;
 - b) proprietário e titular de direito quando a penhora recair sobre bens gravados com direitos ou sobre esses próprios direitos, quais sejam: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, além de penhor, hipoteca, anticrese, alienação fiduciária, penhora anteriormente averbada;
 - c) cessionário, promitente comprador ou vendedor, quando a promessa de cessão ou de compra ou de venda são registradas;
 - d) União, Estado e Município, no caso de alienação de bem tombado (arts. 804 e 889, II a VIII, do CPC).
3. Aos participantes da hasta pública e partes na execução fiscal é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas.

RENAN CARLOS PEREIRA DO NASCIMENTO
Juiz de Direito