

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**, aos vinte oito dias do mês de janeiro de dois mil e dezenove, 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, credenciado junto esta renomada Vara, nos termos do inciso II do art. 879 c/c art. 881 do Código de Processo Civil.

PROCESSO: 3203-42.2004.811.0003

CÓDIGO: 333373

EXEQUENTE: RONDON PLAZA SHOPPING LTDA

EXECUTADO: ROSELY BUENO CREVELARI ME

Representante (requerido): Márcio Hister

Representante (requerido): Marcilei Hister Milhomem Siqueira

I - DATA, HORÁRIO E LOCAL

1º Leilão (primeira praça) : Início 28/01/2020 Fim 28/02/2020.

2º Leilão (segunda praça) : Início 02/03/2020 Fim 16/03/2020.

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 26/02/2020, ou seja, 48h (quarenta e oito horas) antes do encerramento do leilão, que ocorrerá no dia 28/02/2020.

Encerramento do Leilão Judicial ocorrerá no dia 28/02/2020, com os seguintes procedimentos: (I) Dia 28/01/2020 às 09h00 início do credenciamento e habilitação para lances eletrônicos; (II) Dia 26/02/2020 às 17h00 encerramento da habilitação e credenciamento; (III) Dia 28/02/2020 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 autenticada dos documentos abaixo para o e-mail contato@m7leiloes.com.br
- As cópias autenticadas devem ser recentes, sendo no máximo de 06 meses.

- **Pessoa Jurídica:**
 1. CNPJ;
 2. Última alteração do Contrato Social (autenticado em cartório).
 3. RG e CPF ou documento equivalente dos sócios (autenticado em cartório).
 4. Comprovante de endereço (autenticado em cartório).

- **Pessoa Física:**
 1. RG e CPF ou documento equivalente (autenticados em cartório).
 2. Comprovante de residência em nome do interessado (autenticado em cartório)

- Após liberação do cadastro efetuar lance pelo site.

II - OBJETO DA HASTA

DESCRIÇÃO DO BEM:

OBJETO DA AVALIAÇÃO (I): O objeto desta avaliação é o seguinte imóvel:

OBJETO DA AVALIAÇÃO (I): O objeto desta avaliação é uma área de terras com 343,0525 ha (trezentos e quarenta três hectares vírgula cinco ares e vinte e cinco centiares), perímetro 8.718,99m, situada na zona rural deste Município e Comarca de Rondonópolis-MT, denominada “Fazenda Paraíso”, dentro dos limites e confrontações constantes na matrícula 97889 do cartório de Registro de Imóveis local. A presente avaliação é de apenas a parte ideal de 25% (vinte cinco por cento). (II) SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO: Constitui o imóvel de uma área de terras com 343,0525 has. Situada na zona rural deste município e Comarca de Rondonópolis- MT, denominada Fazenda Paraíso. (III) CONDIÇÕES DA INFRAESTRUTURA URBANA: O imóvel denominado Fazenda Paraíso esta situado há cerca de 15km da MT 270, com estrada de acesso em regular condições de uso e trafegabilidade (IV) DAS EDIFICAÇÕES: A terra de relevo predominantemente plana, toda formada com pastagem braquiária, cercada com arame liso e madeira da espécie aroeira, com quatro represas, com cinco divisões e uma manga. Há curral de madeira com cinco tábuas como 1.8m de altura com tronco, embarcador armação de balanço. Há na sede uma casa de madeira com sete cômodos, instalações para criar porcos e paiol, além de um pequeno barracão. (V) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL: Considerando-se a natureza do bem será utilizado o método comparativo direto aos dados de mercado. A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos: Método comparativo direto de dados de mercado. Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método comparativo é de utilização geral considerado como diretriz básica da engenharia de avaliações, sendo adotado para resolver valores de bens imóveis (terrenos, lojas, apartamentos, etc.) bem como para bens móveis como máquinas, objetos, veículos automotores, etc., desde que apresentem população e respectivo mercado. (KRUC, Pedro Augusto, Noções Básicas de Avaliação de Bens. 2007.). É aquele em que o valor do bem é estimado através de comparação de dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e

extrínsecas (DANTAS 2005.), ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta (ISSN 2179-5568 – Revista Especialize On-line IPOG – Goiânia – 5ª Edição nº 005 Vol. 01/2003 – julho/2013). Para atribuição do valor do imóvel, foi levado em consideração sua localização, formato, dimensões, além do acesso ao imóvel, benfeitorias, relevo topografia. Ainda, por último, utilizei como parâmetro o valor de venda do imóvel com características semelhantes ao avaliado, além da consulta a corretores e imobiliárias nesta cidade. Diante do exposto e por fim, fixo o valor do metro quadrado do imóvel em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), perfazendo um total de R\$ 17.152.625,00 (dezesete milhões cento cinquenta dois mil seiscentos vinte cinco reais). Assim, sendo a avaliação de 25% do imóvel, de avalio o imóvel em R\$ 4.288.156,25 (quatro milhões duzentos oitenta oito mil cento cinquenta seis reais e vinte cinco centavos). (VI) CONCLUSÃO: Diante do exposto, o valor total atribuído ao imóvel, objeto desta avaliação, é de R\$ 4.288.156,25 (quatro milhões duzentos oitenta oito mil cento cinquenta seis reais e vinte cinco centavos). Nada mais havendo a avaliar, encerro este auto assinando-o. Rondonópolis, 01 de março de 2018. João Batista R. dos Santos Oficial de Justiça/TJMT Matrícula 6182.

Lance Mínimo:

1º Praça: 100% (cem por cento) do valor de avaliação do imóvel
R\$ 4.288.160,00 (quatro milhões duzentos oitenta oito mil cento e sessenta reais).

2º Praça: 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do imóvel
R\$ 2.144.080,00 (dois milhões cento e quarenta quatro mil e oitenta 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 à 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 testamentários, 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).
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 27/01/2020 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