

PODER JUCIÁRIO DA COMARCA DE TANGARÁ DA SERRA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DE TANGARÁ DA SERRA
EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

O(a) Exmo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz de Direito do Juizado Especial Cível Criminal da Comarca de Tangará da Serra/MT, no uso de suas atribuições legais, torna público que fará realizar a alienação judicial do bem penhorado nos autos do processo abaixo identificado, na modalidade ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR, nos termos dos arts. 879, inciso I, 880 e seguintes do CPC.

Dessa forma, autoriza-se o leiloeiro Álvaro Antonio Mussa Pereira, matriculado sob o nº 013/2008 na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso, a promover a alienação por iniciativa particular, com prazo de 90 dias corridos para recebimento de propostas, a contar da publicação deste edital no site do leiloeiro: www.alvaroantonioleiloes.com.br, que se encerrará no dia 19 de setembro de 2025.

PROCESSO 1000736-23.2018.8.11.0055

EXEQUENTE: Bedin Biasotto Advogados Associados

EXECUTADO: Eliseu José Schafer

DESCRIÇÃO DO BEM: Um lote de terras com área de **107,51 hectares**, denominado Fazenda Dário, desmembrado de área maior denominado Fazenda Camila que passou a denominar-se “Fazenda Sulinense IV”, situado no município de Nova Maringá/MT, com o seguinte caminharmento: O MP1, marco de madeira de lei, encontra-se cravado à margem esquerda do Córrego Palmital e comum com terras de Agropecuária Dário. Seguindo ao rumo magnético de 78°04'SW, limitando com terras da Agropecuária Dário de Vitório Dário, encontra-se aos 1.850,00 metros o MP2, o qual encontra-se cravado a beira da Estrada Cerejeira; deste segue pela Estrada Cerejeira, ao rumo mag. De 65°45NW, encontrando-se aos 708,00 metros o MP3, o qual encontra-se cravado na confluência da Estrada Cerejeira com a Estrada Mogno, ao rumo mag. De 24°35'NE, encontra-se aos 268,00 metros o MP4; deste segue ao rumo mag. 85°34'NE, limitando com parte do mesmo lote, hoje Fazenda Dário II de Vitório Dário, encontrando-se aos 2.321,00 metros o MP5, o qual encontra-se cravado à margem do Córrego Palmital; deste segue pelo Córrego Palmital de Jusante para Montante por uma linha reta de 330,60 metros, encontrando-se assim o MP1, o qual foi o ponto inicial deste caminharmento. O imóvel está registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos sob matrícula 070, da comarca de São José do Rio Claro. O imóvel localiza-se na estrada que liga o município de Nova Maringá a Tapurah. Coordenadas Geográficas de referência, uma vez que foram coletadas a partir de aplicativo de celular: Lat.: 12°59'30,31"S - Long: 57°03'31,17"W. A época da avaliação cultivava-se soja no imóvel em questão, segundo informações do oficial de justiça. Sem benfeitorias.

Gravames: **Av002-070** – Hipoteca 1º Grau Banco John Deere S/A; **R004-070** – Penhora: 3ª Vara Cível da Comarca de Sorriso, autor: Banco John Deere S/A; **R005/070** – Arresto: Vara Única de São José do Rio Claro, autor: Sorriagro Insumos e Produtos Agropecuários Ltda; **Av006/070** – Averbação premonitória: 1ª Vara Cível de Sorriso, autor: Vilson José de Freitas; **R007/070** – Penhora: 1ª Vara Cível de Sorriso, autor: Camilo André Alvim; **Av008/070** – Averbação premonitória: 2ª Vara de São José do Rio Claro, autor: Marcos Roberto Manrique; **Av009/070** – Averbação premonitória: 2ª Vara Cível de Sorriso, autor: Celson Luis Prediger; **R010-070** – Penhora: 2ª Vara da Comarca de São José do Rio Claro, autor: Espólio de Marcos Roberto Manrique; **R011-070** – Penhora: Juizado Especial Cível de Tangará da Serra, autor: Bedin Biasotto Advogados Associados LTDA; **Av012-070** – Indisponibilidade Processo 0000930-67.2011.5.23.0066, TRT Sorriso. E outras constantes ou descritas na matrícula do imóvel aqui não citados.

Valor de Avaliação corrigido até Abril/2025: R\$3.475.908,04 (três milhões quatrocentos e setenta e cinco mil, novecentos e oito reais e quatro centavos).

Lance Mínimo: **50% DO VALOR DA AVALIAÇÃO - R\$ 1.737.954,02** (um milhão, setecentos e trinta e sete mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e dois centavos)

A alienação será realizada na somente na modalidade ELETRÔNICA, através do site www.alvaroantonioleiloes.com.br.

Aquele que quiser participar da alienação por iniciativa particular deverá cadastrar-se previamente no site do leiloeiro acima informado ficando ciente de que o cadastramento implicará na aceitação integral deste edital, bem como na legislação vigente. A aprovação do cadastro e as informações necessárias (login e senha) para acesso ao sistema, onde se desenvolverá a alienação eletrônica, serão comunicadas através do e-mail informado pelo usuário, que se responsabilizará por todas as negociações realizadas em seu login, com o uso da respectiva senha.

DO OFERECIMENTO DE PROPOSTAS: A proposta deverá observar os seguintes parâmetros:

1) Do valor da proposta: Apenas propostas com valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação serão aceitas na fase de alienação por iniciativa particular.

2) Formas de pagamento:

2.1) **À vista:** mediante depósito judicial, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contados da ciência da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (§ 7º do artigo 895 do CPC).

2.2) **Parcelada:** Havendo o interesse em adquirir o bem em prestações, o interessado poderá apresentar a sua proposta ao leiloeiro, que a submeterá ao juízo coordenador da execução.

a) Poderá ser admitido o parcelamento em até 30 (trinta) meses, sempre com entrada mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da alienação, a ser depositada em conta judicial no prazo de 48 horas a partir da intimação da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora e o restante em, no máximo, 30 (trinta) prestações mensais, sendo a primeira parcela com vencimento no mesmo dia da ciência da homologação, mas no mês subsequente, vencendo-se as demais sempre no mesmo dia dos demais meses.

b) As parcelas serão mensalmente corrigidas pelo mesmo índice utilizado na correção dos créditos trabalhistas (índice SELIC positivo previsto para o mês anterior ao do vencimento da parcela).

3) Da forma de apresentação das propostas: A proposta, apresentada por pessoa física ou jurídica, deverá conter:

a) Nome, CPF/CNPJ, endereço, e-mail e telefone do proponente;

b) Preço total ofertado, expresso em algarismo e por extenso, em moeda corrente do país, sem emendas, rasuras, ressalvas ou entrelinhas que possam levar a dúvidas interpretações. Na eventual divergência entre os preços, será considerado o valor por extenso;

c) Declaração expressa da forma de pagamento, se à vista ou parcelado e, neste último caso, o valor da entrada, observado o valor do percentual mínimo fixado neste edital;

d) Declaração expressa de que tem conhecimento do estado físico do bem imóvel, bem como de que correrão por sua conta e risco as despesas e as providências visando à alteração do seu estado de conservação;

e) Declaração expressa de que o proponente se submete a todas as condições deste edital de alienação por iniciativa particular;

f) Local, data e assinatura do proponente ou do seu procurador;

g) No caso de proposta de pessoa física assinada por procurador, a procuração deve ser outorgada em instrumento público e anexada à proposta.

h) No caso de proposta de pessoa jurídica assinada por procurador, a procuração outorgada em instrumento público e o documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo devem ser anexados à proposta.

i) No caso de proposta de pessoa jurídica, deve ser anexado à proposta o ato constitutivo que comprove a condição de representante legal do proponente.

4) Do procedimento de análise das propostas:

a) O leiloeiro encaminhará as melhores propostas recebidas, ao término do prazo de 90 dias, ao juízo, via email, a fim de que a Secretaria proceda à juntada respectiva nos autos, bem como irá informar, ao término do prazo, acerca da inexistência de propostas/interessados. As propostas deverão conter a forma de pagamento, qualificação do proponente, endereço, RG, CPF, e-mail e telefone, devendo ainda observar todos os requisitos do edital;

b) Encerrado o prazo para apresentação das propostas, e em havendo alguma que satisfaça os requisitos mínimos, no prazo máximo de 05 dias, será intimado o executado, através de seu procurador, para apresentar comprador por preço maior.

c) No caso de apresentação de comprador pelo executado que ofereça preço maior que o lance vencedor, será oportunizado ao lançador primitivo, via intimação por e-mail/telefone, aumentar a sua oferta e manter a alienação a seu favor.

ADVERTÊNCIAS:

1) O bem será entregue ao arrematante no estado em que se encontra, competindo ao interessado os encargos necessários à efetivação do registro, bem como à verificação do estado físico do bem.

2) Fica o arrematante ciente de que pagará, no ato da arrematação, a comissão do leiloeiro – no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação – que não poderá ser incluída no valor do lance. A comissão será destinada integralmente ao leiloeiro.

3) No caso de o lançador da proposta vencedora, intimado via e-mail/telefone, não efetuar o depósito da entrada no prazo de 48h a partir da intimação da decisão que deferir/homologar a proposta, o juízo poderá homologar nova proposta, intimando-se o novo proponente para depositar o valor da entrada e assinar a concordância com a arrematação.

4) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, o adquirente perderá a entrada a favor da execução, incidindo ainda multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, além de o proponente poder ser responsabilizado penalmente, conforme o disciplinado no artigo 358 do Código Penal. 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, §§4º e 5º do CPC).

5) Em caso de parcelamento, o bem ficará hipotecado em sua matrícula até a conclusão do pagamento total.

6) O arrematante receberá o bem livre de quaisquer ônus eventualmente existentes, uma vez que a arrematação faz cessar todos os vínculos materiais (v. g. hipoteca), processuais (v.g. penhoras), cautelares ou de emergência, que sobre o bem tenham sido constituídos, bem como ficará inteiramente desvinculado da responsabilidade tributária do executado. Créditos tributários sobre a propriedade, inclusive contribuições parafiscais, sub-rogam-se no preço (CTN, art. 130), respondendo o arrematante pelo imposto de transmissão (NCPC, art. 901, §2º; CTN art. 35, inc. I).

7) O arrematante deverá informar qualquer alteração considerável ou impossibilidade de imitir-se na posse do bem, no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento da Carta de Arrematação.

8) Caso não sejam científicas da alienação judicial, por qualquer motivo, quando da expedição das respectivas notificações postais, ficam as partes intimadas por meio deste edital, observado o disposto no parágrafo único do art. 274 CPC.

9) Se autorizada, a alienação por iniciativa particular será formalizada por termo nos autos, assinado pelo juiz juntamente com o exequente, o adquirente e, se presente, o executado, expedindo carta de alienação do bem imóvel (art. 880, §2º, I do CPC).

10) Casos omissos serão resolvidos por este Juízo da Execução.