



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
3º VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO CUIABÁ
Avenida Milton Figueiredo Ferreira Mendes, Administrativo,
Cuiabá/MT, CEP: 78049-075
Telefone: (65) 3648-6355 – E-mail: cba.3direitobancario@tjmt.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Especializada em Direito Bancário de Cuiabá – Estado de Mato Grosso.

Faz saber a quantos o presente virem ou dele conhecimento tiverem e possam interessar, com fulcro nos arts. 879 ao 903 do Novo CPC (Lei nº 13.105/15), Provimentos nº 25/2011 e 24/2012 do Conselho da Magistratura do Estado de Mato Grosso Artigos 216 e seguintes, Seção XX do Código de Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso e Resolução nº 236/2016, CNJ, que os Leiloeiros nomeados **CIRLEI FREITAS BALBINO DA SILVA**, Leiloeira Oficial, devidamente inscrita na JUCEMAT sob o nº. 22, em conjunto com o Leiloeiro Rural e Oficial **JOABE BALBINO DA SILVA**, devidamente inscrito na FAMATO sob o nº. 067/2013 e na JUCEMAT sob o nº. 29 e com o Leiloeiro Rural e Oficial **LUIZ BALBINO DA SILVA**, devidamente inscrito na FAMATO sob o nº. 066/2013 e na JUCEMAT sob o nº. 42, através das plataformas eletrônicas www.balbinoleiloes.com.br/www.balbinosleiloes.com.br homologadas pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, levará a público a venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir:

PROCESSO Nº. 0000860-47.1990.8.11.0041

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE(S): FUNDO DE GESTÃO E RECUPERAÇÃO – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ: 35.880.835/0001-68)

EXECUTADO(S): VALTER MIOTTO FERREIRA (CPF: 368.573.949-20), JUAREZ MIOTTO FERREIRA (CPF: 209.359.861-20) E A. G. B. ARMAZENS GERAIS DA BARRA LTDA (CNPJ: 15.960.057/0001-00).

Serão realizados os leilões das Matrículas Imobiliárias de números: 3.273, 3.270, 3.272, 3.271, 3.051, CRI de Matupá/MT, de forma escalonada e sucessiva. Dessa forma, caso o primeiro leilão seja infrutífero, a segunda praça abrirá automaticamente na semana subsequente e assim sucessivamente.

Sendo assim, caso algum dos leilões seja positivo e a arrecadação de valores seja suficiente para garantir o saldo integral da dívida, após a confirmação dos depósitos dos valores de arrematação e comissão, não será dado prosseguimento aos leilões seguintes.

LOCAL: Os leilões serão realizados através do site www.balbinoleiloes.com.br.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 72.900.165,60 (setenta e dois milhões, novecentos mil, cento e sessenta e cinco reais e sessenta centavos), em 15/09/2024.

LEILÃO 1º - Matrícula nº 3.273 do CRI de Matupá/MT:

DATAS: 1º Leilão no dia **10 de março de 2025 com encerramento às 13:00h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, no dia **10 de março de 2025, com encerramento às 16:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

REPASSE: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em "repasso", por um período adicional de 1 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasso) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL RURAL, situado no município de Matupá, denominado FAZENDA GRAÚNA - "GLEBA D", correspondente a uma área de novecentos e nove hectares, dezessete ares, trinta e três centiares (909,1633-has), com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AS1-M-0358, de coordenadas N 8.888.869,91m e E 795.699,79m, situado na Fazenda Viriato (código INCRA 901.440.101.435-0), com a Fazenda Graúna, "Gleba E" (código do INCRA 901.440.101.397-4). Deste segue confrontando com a Fazenda Graúna, "Gleba E", com os seguintes azimutes e distâncias: 89°41'15" e 822,15m até o vértice AS1-V-0041, de coordenadas N 8.888.874,39m e E 796.521,93m; 182°56'36" e 1.742,65m até o vértice AS1-V-0042, de coordenadas N 8.887.134,03m e E 796.432,45m; 270°58'10" e 5.420,77m até o vértice AS1-V-0043, de coordenadas N 8.887.225,74m e E 791.012,45m, situado na divisa da Fazenda Graúna, "Gleba E", com a Fazenda Graúna, "Gleba C" (código INCRA: 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna, "Gleba C", com o seguinte azimute e distância: 7°59'17" e 1.679,36m até o vértice AS1-M-0359, de coordenadas N 8.888.868,81m e E 791.245,82m, situado na divisa da Fazenda Graúna, "Gleba C", com a Fazenda Viriato. Deste segue confrontando com a Fazenda Viriato, com o seguinte azimute e distância: 90°14'35" e 454,0m até o vértice AS1-M-0358, ponto inicial da descrição deste perímetro. INCRA nº. 901.440.101.397-4 e NIRF nº. 4.609.631-0.

Obs. sobre o imóvel há um Contrato particular de parceria agropecuária, em favor de Bom Futuro Agrícola LTDA, cujo prazo de vigência é de 08 (oito) anos, firmado em 2018.

AVALIAÇÃO: R\$ 78.006.220,23 (setenta e oito milhões, seis mil, duzentos e vinte reais e vinte e três centavos), em 09 de fevereiro de 2023.

ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: R\$ 84.662.553,41 (oitenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e três reais e quarenta e um centavos), em 30 de janeiro de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 42.331.276,70 (quarenta e dois milhões, trezentos e trinta e um mil, duzentos e setenta e seis reais e setenta centavos).

DEPOSITÁRIO: A. G. B. ARMAZENS GERAIS DA BARRA LTDA., JUAREZ MIOTTO FERREIRA e VALTER MIOTTO FERREIRA.

ÔNUS: Penhora nos autos nº 0000860-47.1990.8.11.0041, em trâmite na 3ª Vara Especializada em Direito Bancário de Cuiabá/MT. Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

LEILÃO 2º - Matrícula nº 3.270 do CRI de Matupá/MT:

DATAS: 1º Leilão no dia 17 de março de 2025 com encerramento às 13:00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, no dia 17 de março de 2025, com encerramento às 16:00h, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

REPASSE: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em "repasso", por um período adicional de 1 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasso) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL RURAL, situado no município de Matupá, denominado FAZENDA GRAÚNA - "GLEBA A", correspondente a uma área de quatrocentos e setenta e três hectares, sessenta e cinco ares, cinquenta e cinco centiares (473,6555-has), com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AS1-V-0039, de coordenadas N 8.892.445,22m e E 786.513,60m, situado na divisa da Fazenda Graúna "Gleba B" (código INCRA 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna "Gleba B", com os seguintes azimutes e distâncias: 183°16'01" e 3.633,04m metros até o vértice AS1-M-0038, de coordenadas N 8.888.818,08m e E 786.306,56m; 270°00'00" e 1.206,53m metros até o vértice AS1-V-0037,

de coordenadas N 8.888.818,08m e E 785.100,04m, situado na divisa da Fazenda Graúna, "Gleba B", com a Fazenda Vô Anselmo (código INCRA: 901.440.102.830-0). Deste, segue confrontando com a Fazenda Vô Anselmo, com o seguinte azimute e distância: 0°08'11" e 3.627,86 metros até o vértice AS1-V-0040, de coordenadas N 8.892.445,94m e E 785.108,68m, situado na divisa da Fazenda Vô Anselmo com a Fazenda Graúna "Gleba B". Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna, "Gleba B", com o seguinte azimute e distância: 90°04'16" e 1.404,93m metros até o vértice AS1-V-0039, ponto inicial da descrição deste perímetro. INCRA nº. 901.440.101.397-4 e NIRF nº. 6.561.610-3.

Obs. sobre o imóvel há um Contrato particular de parceria agropecuária, em favor de Bom Futuro Agrícola LTDA, cujo prazo de vigência é de 08 (oito) anos, firmado em 2018.

AVALIAÇÃO: R\$ 52.102.105,00 (cinquenta e dois milhões, cento e dois mil, cento e cinco reais), em 09 de fevereiro de 2023.

ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: R\$ 56.548.019,30 (cinquenta e seis milhões, quinhentos e quarenta e oito mil, dezenove reais e trinta centavos), em 30 de janeiro de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 28.274.009,65 (vinte e oito milhões, duzentos e setenta e quatro mil, nove reais e sessenta e cinco centavos).

DEPOSITÁRIO: A. G. B. ARMAZENS GERAIS DA BARRA LTDA., JUAREZ MIOTTO FERREIRA e VALTER MIOTTO FERREIRA.

ÔNUS: Consta Reserva Legal correspondente a 50% do total da propriedade; Penhora nos autos nº 0000860-47.1990.8.11.0041, em trâmite na 3ª Vara Especializada em Direito Bancário de Cuiabá/MT. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

LEILÃO 3º - Matrícula nº 3.272 do CRI de Matupá/MT:

DATAS: 1º Leilão no dia 24 de março de 2025 com encerramento às 13:00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, no dia 24 de março de 2025, com encerramento às 16:00h, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

REPASSE: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em "repasso", por um período adicional de 1 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasso) observar-se-ão,

para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL RURAL, situado no município de Matupá, denominado FAZENDA GRAÚNA - "GLEBA C", correspondente a uma área de mil, quatrocentos e quatro hectares, sessenta e quatro ares, sessenta e quatro centiares (1.404,6164-has), com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AS1-M-0243, de coordenadas N 8.893.420,58m e E 791.708,42m, situado na divisa da Fazenda Pérola da Sulina (código INCRA 902.047.112.623-7), da Fazenda Viriato (código INCRA 901.440.101.435-0) e da Fazenda Esperança (código INCRA 950.025.362.611-4). Segue confrontando com a Fazenda Viriato, com o seguinte azimute e distância: 185°49'42" e 4.555,33m até o vértice AS1-M-0359, de coordenadas N 8.888.888,81m e E 791.245,82m, situado na divisa da Fazenda Viriato com a Fazenda Graúna "Gleba D" (código INCRA 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna "Gleba D", com o seguinte azimute e distância: 187°59'17" e 1.679,36m até o vértice AS1-V-0043, de coordenadas N 8.887.225,74m e E 791.012,45m, situado na divisa da Fazenda Graúna "Gleba D" com a Fazenda Graúna "Gleba E" (código INCRA 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna "Gleba E", com o seguinte azimute e distância: 92°39'56" e 2.075,48m até o vértice AS1-V-0035, de coordenadas N 8.887.230,90m e E 793.936,09m, situado na divisa da Fazenda Graúna "Gleba E" com a Fazenda Graúna "Gleba B" (código INCRA 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna "Gleba B", com o seguinte azimute e distância: 3°15'22" e 6.186,62m até o vértice AS1-V-0034, de coordenadas N 8.893.407,53m e E 789.288,36m, situado na divisa da Fazenda Graúna "Gleba B" com a Fazenda Pérola da Sulina. Deste, segue confrontando com a Fazenda Pérola da Sulina, com o seguinte azimute e distância: 89°41'28" e 2.420,09m até o vértice AS1-M-0243, ponto inicial da descrição deste perímetro. INCRA nº. 901.440.101.397-4 e NIRF nº. 4.430-202-9.

Obs. sobre o imóvel há um Contrato particular de parceria agropecuária, em favor de Bom Futuro Agrícola LTDA, cujo prazo de vigência é de 08 (oito) anos, firmado em 2018.

AVALIAÇÃO: R\$ 120.516.101,17 (cento e vinte milhões, quinhentos e dezesseis mil, cento e um reais e dezessete centavos), em 09 de fevereiro de 2023.

ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: R\$ 130.799.836,50 (cento e trinta milhões, setecentos e noventa e nove mil, oitocentos e trinta e seis reais e cinquenta centavos), em 30 de janeiro de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 65.399.918,25 (sessenta e cinco milhões, trezentos e noventa e nove mil, novecentos e dezoito reais e vinte e cinco centavos).

DEPOSITÁRIO: A. G. B. ARMAZENS GERAIS DA BARRA LTDA., JUAREZ MIOTTO FERREIRA e VALTER MIOTTO FERREIRA.

ÔNUS: Consta Reserva Legal correspondente a 50% do total da propriedade; Penhora nos autos nº 0000860-47.1990.8.11.0041, em trâmite na 3ª Vara Especializada em Direito

Bancário de Cuiabá/MT. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

LEILÃO 4º - Matrícula nº 3.271 do CRI de Matupá/MT:

DATAS: 1º Leilão no dia 31 de março de 2025 com encerramento às 13:00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, no dia 31 de março de 2025, com encerramento às 16:00h, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

REPASSE: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em "repasso", por um período adicional de 1 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasso) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL RURAL, situado no município de Matupá, denominado FAZENDA GRAÚNA - "GLEBA B", correspondente a uma área de um mil, novecentos e oitenta e oito hectares, vinte e cinco ares, trinta e cinco centiares (1.988,2535-has), com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AS1-M-0244, de coordenadas N 8.893.399,82m e E 787.858,07m, situado na divisa da Fazenda Cachoeira (código INCRA 950.017.927.082-5), com a Fazenda Pérola da Sulina (código INCRA 902.047.112.623-7). Deste, segue confrontando com a Fazenda Pérola da Sulina, com o seguinte azimute e distância: 89°41'28" e 1.430,32 metros até o vértice AS1-V-0034, de coordenadas N 8.893.407,53m e E 789.288,36m, situado na divisa da Fazenda Pérola da Sulina com a Fazenda Graúna, "Gleba C" (código INCRA 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna "Gleba C", com o seguinte azimute e distância: 183°15'22" e 6.186,62 metros até o vértice AS1-V-0035, de coordenadas N 8.887.230,90m e E 788.936,97m, situado na divisa da Fazenda Graúna "Gleba C", com Fazenda Graúna "Gleba E" (código INCRA 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna, "Gleba E", com os seguintes azimutes e distâncias: 270°09'23" e 3.708,89 metros até o vértice AS1-V-0036, de coordenadas N 8.887.241,02m e E 785.228,10m; 353°10'30" e 1.087,55 metros até o vértice AS1-M-0260, de coordenadas N 8.888.320,87m e E 785.098,85m, situado na divisa da Fazenda Graúna, "Gleba E", com a Fazenda Vô Anselmo (código INCRA 901.440.102.830-0). Deste, segue confrontando com Fazenda Vô Anselmo, com o seguinte azimute e distância: 0°08'11" e 497,22 metros até o vértice AS1-V-0037, de coordenadas N 8.888.818,08m e E 785.100,04m, situado na divisa da Fazenda Vô Anselmo com a Fazenda Graúna, "Gleba A" (código INCRA 901.440.101.397-7). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna, "Gleba A", com os seguintes azimutes e distâncias: 90°00'00" e 1.206,35 metros até o vértice AS1-0038, de coordenadas N 8.888.818,08m e E 786.306,56m; 180°00'00" e 3.633,04 metros até o vértice AS1-V-0039, de coordenadas N 8.892.445,22m e E 786.513,60m; 270°14'46" e 1.404,93 metros até o vértice AS1-V-0040, de coordenadas N 8.892.448,08m e E 785.108,64m, situado na divisa

da Fazenda Graúna, "Gleba A", com a Fazenda Vô Anselmo. Deste, segue confrontando com a Fazenda Vô Anselmo com o seguinte azimute e distância: 0°08'11" e 2.747,23 metros até o vértice AS1-M-0245, situado na divisa da Fazenda Vô Anselmo com a Fazenda Nova (código INCRA: 950.048.200.205-1) em comum com a Fazenda Cachoeira. Deste, segue confrontando com a Fazenda Cachoeira, com o seguinte azimute e distância: 89°36'10" e 2.747,23 metros até o vértice AS1-M-0244, ponto inicial da descrição deste perímetro. INCRA nº. 901.440.101.397-4 e NIRF nº. 6.561.610-3.

Obs. sobre o imóvel há um Contrato particular de parceria agropecuária, em favor de Bom Futuro Agrícola LTDA, cujo prazo de vigência é de 08 (oito) anos, firmado em 2018.

AVALIAÇÃO: R\$ 191.916.169,09 (cento e noventa e um milhões, novecentos e dezesseis mil, cento e sessenta e nove reais e nove centavos), em 09 de fevereiro de 2023.

ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: R\$ 208.292.529,33 (duzentos e oito milhões, duzentos e noventa e dois mil, quinhentos e vinte e nove reais e trinta e três centavos), em 30 de janeiro de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 104.146.264,66 (cento e quatro milhões, cento e quarenta e seis mil, duzentos e sessenta e quatro reais e sessenta e seis centavos).

DEPOSITÁRIO: A. G. B. ARMAZENS GERAIS DA BARRA LTDA., JUAREZ MIOTTO FERREIRA e VALTER MIOTTO FERREIRA.

ÔNUS: Consta Reserva Legal correspondente a 50,13% do total da propriedade; Penhora nos autos nº 0000860-47.1990.8.11.0041, em trâmite na 3ª Vara Especializada em Direito Bancário de Cuiabá/MT. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

LEILÃO 5º - Matrícula nº 3.051 do CRI de Matupá/MT:

DATAS: 1º Leilão no dia 07 de abril de 2025 com encerramento às 13:00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, no dia 07 de abril de 2025, com encerramento às 16:00h, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

REPASSE: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em "repasso", por um período adicional de 1 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasso) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL RURAL, situado no município de Matupá,

denominado FAZENDA VÔ ANSELMO I, correspondete a uma área de novecentos e quarenta e sete hectares, noventa e nove ares, três centiares (947,9903-ha), com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AS1-M-0353, de coordenadas N 8.888.933,08m e E 776.326,80m, situado na divisa da Fazenda Vô Anselmo (código INCRA 901.440.102.830-0). Deste, segue confrontando com a Fazenda Vô Anselmo, com o seguinte azimute e distância: 0°54'30" e 7.445,27 metros até o vértice AS1-M-0352, de coordenadas N 8.888.857,86m e E 781.071,47m, situado na divisa da Fazenda Vô Anselmo com a Fazenda Graúna "Gleba E" (código INCRA 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna "Gleba E", com o seguinte azimute e distância: 202°53'05" e 2.175,00 metros, até o vértice AS1-M-0351, de coordenadas N 8.886.854,00m e E 780.225,65m, situado na divisa da Fazenda Graúna "Gleba E" e no limite da faixa de domínio da Estrada Municipal E-60. Deste, segue pelo limite da faixa de domínio da referida Estrada, com os seguintes azimutes e distâncias: 271°42'08" e 3.928,07 metros até o vértice AS1-M-0249, de coordenadas N 8.886.970,57m e E 776.299,32m; 272°28'40" e 856,81 metros até o vértice AS1-M-0350, de coordenadas N 8.887.007,79m e E 775.443,31m, situado no limite da faixa de domínio da Estrada Municipal E-60 e na divisa da Fazenda Vô Anselmo. Deste, segue confrontando com a Fazenda Vô Anselmo, com o seguinte azimute e distância 24°38'35" e 2.118,33 metros até o vértice AS1-M-0353, ponto inicial da descrição deste perímetro. INCRA nº. 901.075.106.747-8 e NIRF nº 4.598.176-0.

Obs. sobre o imóvel há um Contrato particular de parceria agropecuária, em favor de Bom Futuro Agrícola LTDA, cujo prazo de vigência é de 08 (oito) anos, firmado em 2018.

AVALIAÇÃO: R\$ 104.278.933,00 (cento e quatro milhões, duzentos e setenta e oito mil, novecentos e trinta e três reais), em 09 de fevereiro de 2023.

ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: R\$ 113.177.137,78 (cento e treze milhões, cento e setenta e sete mil, cento e trinta e sete reais e setenta e oito centavos), em 30 de janeiro de 2025.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 56.588.568,89 (cinquenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, quinhentos e sessenta e oito reais e oitenta e nove centavos).

DEPOSITÁRIO: A. G. B. ARMAZENS GERAIS DA BARRA LTDA., JUAREZ MIOTTO FERREIRA e VALTER MIOTTO FERREIRA.

ÔNUS: Consta Reserva Legal correspondente a 50% do total da propriedade; Penhora nos autos nº. 0000860-47.1990.8.11.0041, em trâmite na 3ª Vara Especializada em Direito Bancário de Cuiabá/MT. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS: Situam-se na Estrada E-60, distante a 50 quilômetros aproximados distante da BR 163, até na entrada da sede principal, no município de Matupá/MT

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja

penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem 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, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo dos Leiloeiros ora nomeados **CIRLEI FREITAS BALBINO DA SILVA**, inscrito na JUCEMAT nº. 22, **LUIZ BALBINO DA SILVA**, Leiloeiro Oficial JUCEMAT nº. 42 e Leiloeiro Rural FAMATO nº. 066/2013 e **JOABE BALBINO DA SILVA**, Leiloeiro Rural FAMATO nº. 067/2013 e Leiloeiro Oficial JUCEMAT nº. 29

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.balbinoleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro(a) Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.balbinoleiloes.com.br e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante, em dinheiro ou através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: Em caso de imóveis, o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice do **IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**;

Caução: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, 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 pela comissão devida ao Leiloeiro.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois

vírgula cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III - Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

LANCES: Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800 707 9339, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço contato@balbinoleiloes.com.br

ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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 (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

CONDIÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados **A. G. B. ARMAZÉNS GERAIS DA BARRA LTDA.**, na pessoa de seu Representante Legal, **JUAREZ MIOTTO FERREIRA e VALTER MIOTTO FERREIRA**, e seus respectivos cônjuges, se casados forem e o terceiro interessado **BOM FUTURO AGRÍCOLA LTDA;** bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo

Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. O Leiloeiro, por ocasião do leilão, fica desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.balbinoleiloes.com.br.

Cuiabá/MT, 30 de janeiro de 2025.

Eu, _____, Diretor(a), que o fiz digitar e subscrevi.

ALEX NUNES DE FIGUEIREDO
JUIZ DE DIREITO