ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE TABAPORÃ

EDITAL DE LEILÃO

Processo nº 1000748-07.2024.8.11.0094
Tipo de Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSAO DO CENTRO SUL RONDONIENSE - SICOOB CREDIP - CNPJ: 02.015.588/0001-82
Advogado(a): NOEL NUNES DE ANDRADE - OAB RO1586-O; EDER TIMOTIO PEREIRA BASTOS - OAB RO2930-O
Executado(s): JOSE CARLOS DOS SANTOS BARRETO - CPF: 006.979.131-71; CRISTIANE CAMARGO LIMA BARRETO - CPF: 004.803.671-40
Advogado(s): THIAGO JUNIOR TREVISOL - OAB MT286710-O
Terceiro(s) Interessado(s): BANCO DO BRASIL S/A
Valor da Causa: R$ 361.166,30 (trezentos e sessenta e seis mil cento e sessenta e seis reais e trinta centavos) – 11/2024

O MM. Juiz de Direito - Dr. **IRON SILVA MUNIZ** (VARA ÚNICA DE TABAPORÃ), 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: 18/11//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 da avaliação atualizada**. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do 2º leilão:

2º LEILÃO: 25/11/2026, 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 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada (art. 891, parágrafo único, do CPC)**.

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 Nº 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):

MATRÍCULA 3.638, LIVRO 02 – CRI DE APIACÁS

CNM 065516.2.0003638-08

IMÓVEL CERTIFICADO: Uma área de terras com 71,9908 ha (Setenta e um hectares noventa e nove ares e oito centiares), situado no Município e Comarca de Apiacás, Estado de Mato Grosso, denominada SÍTIO REDENTOR II, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice C5A-M-3408, Longitude: -57°16'11,928", Latitude: -09°44'48,992" e Altitude: 249,40 m, deste segue confrontando com CNS: 06.551-6 | Mat. 3232 | Agropecuária Barreto III no azimute 179°39' e distância de 121,92 m até o vértice C5A-M-3409, Longitude: -57°16'11,904", Latitude: -09°44'52,960" e Altitude: 248,67 m, deste segue no azimute 159°54' e distância de 116,83 m até o vértice C5A-M-3410, Longitude: -57°16'10,587", Latitude: -09°44'56,531" e Altitude: 245,74 m, deste segue no azimute 123°27' e distância de 101,71 m até o vértice C5A-M-3411, Longitude: -57°16'07,803", Latitude: -09°44'58,356" e Altitude: 244,41 m, deste segue no azimute 137°34' e distância de 106,68 m até o vértice C5A-M-3412, Longitude: -57°16'05,442", Latitude: -09°45'00,919" e Altitude: 244,87 m, deste segue no azimute 145°38' e distância de 96,33 m até o vértice C5A-M-3413, Longitude: -57°16'03,658", Latitude: -09°45'03,507" e Altitude: 243,19 m, deste segue no azimute 114°48' e distância de 111,42 m até o vértice C5A-M-3414, Longitude: -57°16'00,340", Latitude: -09°45'05,029" e Altitude: 241,53 m, deste segue no azimute 100°46' e distância de 128,33 m até o vértice C5A-M-3196, Longitude: -57°15'56,204", Latitude: -09°45'05,810" e Altitude: 235,62 m, deste segue confrontando com CNS: 06.551-6 | Mat. 3232 | Fazenda Amazônia no azimute 270°17' e distância de 501,18 m até o vértice

C5A-M-3196, Longitude: -57°16'12,647", Latitude: -09°45'05,725" e Altitude: 235,61 m, deste segue no azimute 174°43' e distância de 467,87 m até o vértice C5A-M-3405, Longitude: -57°16'11,235", Latitude: -09°45'20,888" e Altitude: 261,59 m, deste segue no azimute 284°16' e distância de 324,72 m até o vértice C5A-M-3194, Longitude: -57°16'21,560", Latitude: -09°45'18,282" e Altitude: 267,86 m, deste segue no azimute 262°45' e distância de 546,65 m até o vértice C5A-M-3193, Longitude: -57°16'39,352", Latitude: -09°45'20,525" e Altitude: 250,67 m, deste segue confrontando com CNS: 06.551-6 | Mat. 3232 | Sítio Paraíso II no azimute 19° e distância de 718,51 m até o vértice C5A-M-3404, Longitude: -57°16'38,808", Latitude: -09°45'46" e Altitude: 246,20 m, deste segue confrontando com CNS: 06.551-6 | Mat. 3236 | Fazenda Guadalupe no azimute 79°48' e distância de 19,11 m até o vértice C5A-M-2030, Longitude: -57°16'38,191", Latitude: -09°44'57,036" e Altitude: 244,56 m, deste segue no azimute 79°19' e distância de 280,14 m até o vértice C5A-M-2029, Longitude: -57°16'29,224", Latitude: -09°44'55,036" e Altitude: 261,08 m, deste segue no azimute 70°35' e distância de 558,93 m até o vértice C5A-M-3408, Longitude: -57°16'11,928", Latitude: -09°44'48,992" e Altitude: 249,40 m, ponto inicial desta descrição.
CERTIFICAÇÃO SIGEF nº A9A427ED-D65F-4F08-8CD6-D35A0295BD3
INFORMAÇÕES: Descrição do bem Avaliado: Sítio Redentor II, com área de 72,28 hectares, situado nas proximidades da Comunidade Bom Sucesso, Comarca de Apiacás, com área toda consolidada em pastagem e pastos cercados. A propriedade se encontra com boas condições para criação de gado, com curral.
AVALIAÇÃO: R$ 2.090.200,00 (dois milhões noventa mil e duzentos reais))
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 2.160.918,61 (dois milhões cento e sessenta mil novecentos e dezoito reais e sessenta e um centavos)

Fiel Depositário: Executado(s)

Imóvel Ocupado.

AVERBAÇÕES/ÔNUS:

AV-01/3.638 – RESERVA LEGAL: Averbação de Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta, decorrente de termo firmado com o IBAMA, pelo qual a área de reserva legal fica gravada como de utilização limitada, vedada sua exploração sem autorização expressa do órgão ambiental competente.

AV-04/3.638 – CCIR: Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 951.153.388.769-1, denominado Sítio Redentor II, com área total de 71,9908 ha, módulo rural de 30,1216 ha, 2,3900 módulos rurais, módulo fiscal de 100,0000 ha, 0,7199 módulos fiscais e fração mínima de parcelamento de 4,00 ha, cadastrado em nome de José Carlos dos Santos Barreto.

AV-05/3.638 – ITR: Imóvel inscrito perante a Receita Federal do Brasil sob NIRF nº 9.640.645-3, denominado Sítio Redentor II, em nome de José Carlos dos Santos Barreto.

R-07/3.638 – HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU: Hipoteca de primeiro grau em favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Centro Sul Rondoniense – SICOOB CREDIP, CNPJ nº 02.015.588/0001-82, para garantia de obrigação no valor de R$ 400.000,00, com vencimento em 15/06/2027, constituída por Cédula Rural Hipotecária – CRH Crédito Rural nº 371478.

R-08/3.638 – HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU: Hipoteca de segundo grau em favor do Banco Cooperativo Sicoob S.A. – Banco Sicoob, CNPJ nº 02.038.232/0001-64, figurando como interveniente avalista a Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Centro Sul Rondoniense – SICOOB CREDIP, para garantia de crédito no valor de R$ 600.000,00, com vencimento em 01/09/2028, constituída por Cédula Rural Hipotecária – CRH Crédito Rural, Instrumento de Crédito para FCO Rural nº 24754296.

AV-10/3.638 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA (ART. 828 DO CPC): Averbação de certidão prevista no art. 828 do Código de Processo Civil, referente à Execução de Título Extrajudicial nº 1000547-15.2024.8.11.0094, em trâmite perante a Vara Única de Tabaporã/MT, promovida pelo Banco do Brasil S/A em face de Terra da Madeira Ltda., José Carlos dos Santos Barreto e Cristiane Camargo Lima Barreto, com valor da causa de R$ 391.459,15.

R-12/3.638 – PENHORA: Registro de penhora do imóvel nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1000748-07.2024.8.11.0094, promovida pela Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Centro Sul Rondoniense – SICOOB CREDIP em face de José Carlos dos Santos Barreto e Cristiane Camargo Lima Barreto, com valor da causa de R$ 361.166,30.

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, averbações de construção, abertura de matrícula, realização de georreferenciamento e Cadastro Ambiental Rural (CAR), se necessário, pagamento do imposto de transmissão (ITBI) e outras que se fizerem necessárias. Constitui ônus dos interessados a visitação e inspeção dos bens a serem alienados. Se os bens arrematados forem imóveis, os débitos tributários ficam sub-rogados no respectivo preço alcançado pela arrematação, nos termos do parágrafo único do artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Da Oferta de Lances: O envio de lances, seja a vista ou parcelado, se dará exclusivamente através do site (www.chbarbosaleiloes.com.br), respeitado o lance mínimo para cada leilão (1º e 2º LEILÃO) e o incremento mínimo estabelecido.

Do Pagamento do Lance: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial vinculada aos autos (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas após o encerramento do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

Da Possibilidade de Parcelamento: Em caso de imóveis, é facultada a oferta de lance parcelado, respeitados os valores mínimos estabelecidos para cada leilão (1º e 2º LEILÃO). O arrematante deverá pagar, no mínimo, 25% do valor do lance à vista, no prazo de 24 horas após o encerramento do leilão, e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. As parcelas serão acrescidas de correção monetária pelo índice INPC/IBGE, sendo que o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá em multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). A arrematação parcelada será garantida por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, a ser averbada na matrícula no momento do registro da carta de arrematação. **Lances à vista terão preferência, desde que igual ou superior ao último lance (parcelado) ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.**

Da Arrematação/Adjudicação pelo Credor: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor ou credor preferencial, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 24 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/adjudicação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

Das Baixas dos Gravames: Com a venda no leilão, caso haja hipoteca, 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/ITR, 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, averbação de construção, regularização e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

Da Carta de Arrematação: A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, somente serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro, das demais despesas da execução (CPC, art. 901, §1º) e do recolhimento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).

Da Comissão Devida ao Leiloeiro: Arbitro a comissão dos Leiloeiros em 5% (cinco por cento) do valor do lanço vencedor.

Da Venda Direta: Restando negativo o leilão/hasta, fica desde já autorizada a venda direta do bem, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas, inclusive os preços mínimos, e mais o seguinte: a) o prazo para o leiloeiro promover a venda direta é de 90 (noventa) dias.

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 irretratável, 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 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: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSAO DO CENTRO SUL RONDONIENSE - SICOOB CREDIP - CNPJ: 02.015.588/0001-82; JOSE CARLOS DOS SANTOS BARRETO - CPF: 006.979.131-71; CRISTIANE CAMARGO LIMA BARRETO - CPF: 004.803.671-40.

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.

Tabaporã, 05 de outubro de 2026.

Iron Silva Muniz
Juiz de Direito

Carlos Henrique Barbosa
Leiloeiro Oficial – JUCEMAT 032
Leiloeiro Rural – FAMATO 082