



VARA ÚNICA DE NOVA UBIRATÃ – FORO DE NOVA UBIRATÃ – TJ/MT

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **VALDECIR DE ROSSI (CPF/MF Nº 422.874.139-87)** e seu cônjuge, **JUVENIA GOMES MARCHESAN DE ROSSI (CPF/MF Nº 605.361.289-87)**; dos credores hipotecários: **BANCO DO BRASIL S/A (CPF/MF Nº 00.000.000/0001-91)** e **AGROVERDE AGRONEGOCIOS E LOGISTICA LTDA (CNPJ/MF Nº 07.632.515/0001-53)**; bem como dos credores: **ESTEVAM HUNGARO CALVO FILHO (CPF/MF Nº 269.824.138-10)**, **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XXI S.A. (CNPJ/MF Nº 40.004.405/0001-12)**, **IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS JAN S.A. (CNPJ/MF Nº 91.495.226/0001-66)** e **MASTER AGROPECUARIA LTDA (CNPJ/MF Nº 00.058.722/0006-01)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Izabele Balbinotti, da Vara Única de Nova Ubitatã – Foro de Nova Ubitatã, Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **COPACEL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALCÁRIO E CEREAIS LTDA (CNPJ/MF Nº 00.951.459/0001-70)** em face de **VALDECIR DE ROSSI (CPF/MF Nº 422.874.139-87)**, nos autos do **Processo nº 0000613-17.2017.8.11.0107**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos dos 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, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Fazenda Taquara, Rodovia MT-140, KM 243, Boa Esperança do Norte/MT – CEP: 78898-899 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Imóvel rural denominado Gleba Vale do Tartaruga, situado no Município de Boa Esperança do Norte /MT, localizado na Fazenda Taquara, Rodovia MT-140, KM 243, com área total de 1.100,00ha e os seguintes limites e confrontações: norte, Reonildo Daniel Prante e Outros; este, Tarcisio Pase; sul, Elio Dalben e Paulo Pires, separado pela MT-140; oeste, Antonio Conselvan e Outros. Caminhamento: partindo do marco M-1 cravado em ponto comum com Tarcisio Pase; segue sudeste com azimuth magnético de 120°52'34" e distância de 3.564,11 metros, dividindo neste trecho com as terras de Tarcisio Pase, até alcançar o marco M-2; segue sudoeste com azimuth magnético de 220°34'51" e distância de 1.041,23 metros, dividindo neste trecho com Elio Dalben, separado pela MT-140, até alcançar o marco M-3; segue sudoeste com azimuth magnético de 196°09'20" e distância de 58,04 metros, dividindo neste trecho com Elio Dalben, separado pela MT-140, até alcançar o marco M-4; segue sudeste com azimuth magnético de 173°43'49" e distância de 1.635,40 metros, dividindo neste trecho com Elio Dalben, separado pela MT-140, até alcançar o marco M-5; segue sudeste com azimuth magnético de 196°50'10" e distância de 1.835,20 metros, dividindo neste trecho com Paulo Pires, separado pela MT-140, até alcançar o marco M-6; segue noroeste com azimuth magnético de 329°42'14" e distância de 6.102,99 metros, dividindo neste trecho com Antonio Conselvan e Outros, até alcançar o marco M-7; segue noroeste com azimuth magnético de 53°31'26" e distância de 1.325,93 metros, dividindo neste trecho com Reonildo Daniel Prante e Outros, até alcançar o marco M-1, marco inicial desta descrição.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº

901.164.261.556-9





ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R.06	16/07/1996	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R.07	16/07/1996	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R.14	17/04/2002	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
Av.15	16/09/2002	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
Av.16	16/09/2002	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R.17	29/11/2002	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R.18	29/11/2002	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
Av. 21	10/07/2013	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0003449-09.2013.8.11.0040	Estevam Hungaro Calvo Filho
R.25	06/08/2015	Hipoteca	-	Agroverde Agronegócios e Logística LTDA
Av.27	06/06/2018	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 00463200900823003	-
R.30	16/03/2020	Penhora	Proc. nº 0003449-09.2013.8.11.0040	Estevam Hungaro Calvo Filho
Av.31	14/12/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 5000113-76.2011.8.21.0112	Implementos Agrícolas JAN S.A.
Av. 32	22/04/2025	Ajuizamento de ação	Proc. nº 5000064-50.2013.8.24.0025	Travessia Securitizadora De Créditos Financeiros Xxi S.A.
Av. 33	01/08/2025	Ajuizamento de ação	Proc. nº 50000022-95.2014.8.24.0047	Master Agropecuaria Ltda

OBS.01: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas na matrícula imobiliária serão extintas.

OBS.02: Conforme Av. 01 da Matrícula Imobiliária, no presente imóvel encontra-se averbado a reserva legal de 20% do total da propriedade pertencente ao executado.

OBS.03: Conforme Av. 35 da Matrícula Imobiliária, o imóvel encontra-se situado no Município de Boa Esperança do Norte/MT.

OBS.04: A penhora deferida no ID. 190100823 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.05: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelo Executado, objetivando a nulidade da citação, incompetência territorial e prescrição, sob o argumento de a citação ter sido realizada em endereço diverso, que há cláusula de eleição de foro no título executivo, e que houve prescrição ordinária e intercorrente da pretensão executiva (ID. 207901450). Referido incidente não foi acolhido (ID. 219797228). Houve interposição de Agravo de Instrumento sob o nº 1005314-19.2026.8.11.0000, o qual foi provido para reconhecer a nulidade da citação. Contra o Acórdão foram opostos Embargos de Declaração pelo Exequente, os quais foram acolhidos com efeitos modificativos, reconhecendo o comparecimento espontâneo, convalidando a citação. Contra o Acórdão o executado opôs Embargos de Declaração. Na presente data os referidos embargos se encontram pendentes de julgamento.





OBS.06: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 1029238-59.2026.8.11.0000, pelo executado, contra a r. Decisão de ID. 238351534, que homologou a avaliação do imóvel e determinou a alienação judicial, objetivando a suspensão dos atos expropriatórios, em razão da pendência de julgamento do Agravo de Instrumento nº 1005314-19.2026.8.11.0000, que seja reconhecido o excesso de penhora, bem como que fosse concedido efeito suspensivo. Não foi concedido efeito suspensivo. Na presente data o recurso se encontra pendente de julgamento.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 135.162.247,88 (Mai/2025 – Avaliação ao ID. 193107702 – Homologação ao ID. 238351534).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 141.944.500,25 (Jul/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA-E.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 318.987,17 (Jan/2021 - ID. 73049836).

02 – DATAS: A Praça Única terá início no dia **10 de agosto de 2026, às 14 horas, e se encerrará no dia 25 de agosto de 2026 às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigo 213, VI, do Provimento nº 39/2020 – CGJ/MT). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do IPCA-E e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de Mato Grosso sob nº 59, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).





07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://siscondi-dj.tjmt.ius.br/portalsiscondi/pages/guia/publica/>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição o valor correspondente a 2,5% (dois e meio por cento), conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão (Decisão ao ID. 238351534), e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDITORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).





14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Miguel Sutil, nº 8000, Jardim Mariana - CEP 78040-400 - Cuiabá – MT, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Cuiabá, 07 de julho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. IZABELE BALBINOTTI
JUÍZA DE DIREITO

