



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

**EDITAL DE LEILÃO**

**Processo nº** 1000041-13.2023.8.11.0017

**Tipo de Ação:** CARTA PRECATÓRIA CÍVEL;

**Autos Principais:** 0050262-90.2020.8.16.0014 – 1ª Vara Cível de Londrina/PR

**Exequente:** LAURIANE ZANETTI - CPF: 000.493.830-51

**Advogado(a):** ELLEN CAROLINE ALFIERI OLIVEIRA RIBEIRO - OAB PR65631; TIAGO LUIZ WOYCEICHOSKI - OAB PR93706; ALMIR ROGERIO RIBEIRO DA SILVA - OAB PR61544

**Executado(s):** ANNA AGRONEGOCIOS S.A - CNPJ: 14.934.351/0001-84

**Advogado(s):** CARLOS AUGUSTO SARDINHA TAVARES JUNIOR - OAB GO31700

**Valor da Causa:** R\$ 849.181,84 (oitocentos e quarenta e nove mil cento e oitenta e um reais e oitenta e quatro centavos) – 11/2021.

O MM Juiz de Direito da 2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA, 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](http://www.chbarbosaleiloes.com.br)), nas condições:

**1º LEILÃO: 22/10/2024**, com início às 08:00 horas e com encerramento às **10h00min** (horário de MT), arrematando quem maior lance oferecer. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até o horário do encerramento do leilão. O lance mínimo do leilão, em qualquer dos pregões, será de 50% do valor da avaliação atualizada, nos termos do art. 880, § 1.º, art. 885 e art. 891, todos do Código de Processo Civil. Não sendo verificados lances em 1º pregão, o leilão permanecerá aberto até a data/horário do 2º leilão:

**2º LEILÃO: 30/10/2024**, com início às 08:00 horas e com encerramento às **10h00min** (horário de MT), arrematando quem maior lance oferecer. O lance mínimo do leilão, em



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO

**2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA**

qualquer dos pregões, será de 50% do valor da avaliação atualizada, nos termos do art. 880, § 1.º, art. 885 e art. 891, todos do Código de Processo Civil.

**Local da Realização do Leilão:** LEILÃO ELETRÔNICO (Art. 882 do CPC), por meio do website: [www.chbarbosaleiloes.com.br](http://www.chbarbosaleiloes.com.br).

Em ambos os leilões será observada a regra contida no Art. 21 da Resolução N° 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):**

**01) MATRÍCULA 17.775, LIVRO 02 - CRI DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA**

**IMÓVEL:** Uma gleba de terras, situada na zona rural do município de Luciara-MT, nesta Comarca de São Félix do Araguaia-MT, com área medida e demarcada de 4.892,939 (quatro mil, oitocentos e noventa e dois hectares, noventa e três ares e noventa e um centiares), perímetro: 33.366,91 metros, lugar denominado FERRI, conforme as divisas e confrontações constantes na matrícula nº 17775 do 1º Tabelião e Registro de Imóveis de Comarca de São Félix do Araguaia-MT. Imóvel com limites e confrontação descritos na Certificação nº 53495d04-1198-46e8-baa7-664e23fecfa8 – averbada às margens da Matrícula. Cód. Imóvel Rural: 999.989.101.133-4.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** FAZENDA FERRI - Terra arenosa varjão e 15% mata, avaliada em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) o hectare. Localização: MT sentido Luciara do outro lado do Rio Xavantim, próximo a fazenda do Sr. ABI ROQUE DE LIMA.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 24.464.695,00 (vinte e quatro milhões quatrocentos e sessenta e quatro mil seiscentos e noventa e cinco reais) – 07/2023.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** 25.392.175,02 (vinte e cinco milhões trezentos e noventa e dois mil reais cento e setenta e cinco reais e dois centavos)

**02) MATRÍCULA 17.777, LIVRO 02 - CRI DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA**

**IMÓVEL:** Uma (01) Uma gleba de terras, situada na zona rural do município de LUCIARA nesta Comarca de São Félix do Araguaia/MT, com área medida e



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

demarcada de 3.023.6002 há (três mil, vinte e três hectares, sessenta ares e dois centiares), perímetro: 22.487,72 metros, com a denominação FAZENDA SÃO JOAQUIM, conforme as divisas constantes da matrícula nº 17777, do 1º Tabelionato e Registro de Imóveis de Comarca de São Félix do Araguaia-MT. Imóvel com limites e confrontação descritos na Certificação nº 00c6f5bd-7afc-4c6f-94c2-add8384ccb69 – averbada às margens da Matrícula. Cód. Imóvel Rural: 901.059.015.814-1

LAUDO DE AVALIAÇÃO: FAZENDA SÃO JOAQUIM - Terra solo VARJÃO e 20% Mata, avaliada em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) o hectare. Localização: MT sentido Luciara do outro lado do Rio Xavantim, próximo a fazenda do Sr. ABI ROQUE DE LIMA.

AVALIAÇÃO: R\$ 15.118.000,00 (quinze milhões cento e dezoito mil reais)

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 15.691.137,86 (quinze milhões seiscentos e noventa e um mil cento e trinta e sete reais e oitenta e seis centavos)

**AVERBAÇÕES EXISTENTES NA MATRÍCULA (ÔNUS):**

**MATRÍCULA 17.775, LIVRO 02 – CRI DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA:**

AV.06-17.775 – PROTOCOLO: 52.085 – Em, 27.07.2022 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – Averbação para constar que foram ajuizados os autos nº 0050262-90.2020.8.16.0014 – Execução de título extrajudicial – Nota promissória – Valor da causa R\$849.181,84, exequente: Lauriane Zanetti – CPF: 000.493.830-51; e executado: Anna Agronegócios S.A – CNPJ: 14934.351/0001-84; AV.07.17.775 – PROTOCOLO: 52.149 – ORDEM DE INDISPONIBILIDADE – Por meio de ordem de indisponibilidade, referente processo n.00502629020208160014 – protocolo:202205.0912.02134990-IA-310 – em nome de Anna Agronegócios S.A – CNPJ:14.934.351/0001-84. Averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se em INDISPONIBILIDADE; R.08-17.775 – PROTOCOLO: 52.147 – Em, 09.08.2022 – TERMO DE PENHORA – Feito do termo de penhora, extraído do processo nº0050262-90.2020.8.16.0014 – Execução de Título Extrajudicial, exequente: Lauriane Zanetti – CPF – 000.493.830-51, executado: Anna Agronegócios S.A – CNPJ: 14.934.351/0001-84. A totalidade do imóvel objeto desta matricula foi penhorada; AV.09-17.775 – Procede-se a esta averbação, para constar que o mandado referido na AV.08, foi arquivado na pasta 001/2022 sob o n.036, por um lapso, não foi mencionado; R.10-17.775 – PROTOCOLO: 53.045, em 25.01.2023, TERMO DE PENHORA. Feito do termo de penhora, extraído do processo nº0050266-30.2020.8.16.0014 – Execução de Título Extrajudicial, exequente: Mateus Zanetti



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO

**2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA**

Pegoraro – CPF – 016.319.360-69, executado: Anna Agronegócios S.A – CNPJ: 14.934.351/0001-84. A totalidade do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada.

**MATRÍCULA 17.777, LIVRO 02 – CRI DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA:**

AV.02-17.777 – PROTOCOLO: 46.043 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – ART.828 CPC – Averbação para constar a existência de ação de execução de título extrajudicial – processo nº 0117943-87.2018.8.07.0001, proposta por AGROFIELD CENTRO – OESTE COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS; AV.03-17.777 – PROTOCOLO: 52.085 – Em 27.07.2022 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – Averbação para constar o ajuizamento de ação de execução de título extrajudicial nº0050262-90.2020.8.16.0014; AV.07-17.777 – PROTOCOLO: 52.149 – ORDEM DE INDISPONIBILIDADE – Averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se em indisponibilidade; R.08-17.777 – PROTOCOLO:52.147 – Em, 09.08.2022 – TERMO DE PENHORA – A totalidade do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada, em razão do termo de penhora extraído do processo nº0050262-90.2020.8.16.0014.

AV.09-17.775 – Averbação para constar que o mandado referido na AV.08, acima foi arquivado na pasta 001/2022 sob o nº036, por um lapso, não foi mencionado; R.10-17.777 – PROTOCOLO: 53.045, em 25.01.2023. TERMO DE PENHORA. A totalidade do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada, em decorrência do processo nº0050266-30.2020.8.16.0014; AV.08-17.777 – AVERBAÇÃO DO CNM – Averbação para constar o código nacional de matrícula-CNM nº063578.2.0017777-76; AV.09-CNM:063578.2.0017777-76 – Averbação para constar que nas averbações acima nº 07, R.08, AV.09 e R.10 na verdade o correto são AV.04, R.05, AV.06 e R.07, e não como ficou constado anteriormente.

**Fiel Depositário:** Executado(s).

**Imóvel Ocupado.**

**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 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 (se necessário), pagamento do imposto de transmissão (ITBI) e



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

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, porém compete ao interessado no bem pesquisar todos os débitos eventualmente existentes nos diversos Órgãos.

**Do Pagamento do Lance:** O pagamento do lance vencedor será à vista, por meio de depósito vinculado ao processo judicial, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas a contar do encerramento do leilão. Em caso de imóveis, o pagamento poderá ser parcelado, caso o interessado em adquirir o bem penhorado apresente pedido por escrito, nos termos do artigo 895 do CPC (garantido por hipoteca judicial do próprio bem).

**Da Arrematação 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 48 (quarenta e oito) 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 com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**Das Baixas dos Gravames:** Com a venda no leilão, por se tratar de aquisição originária, 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, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N.

**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 e das demais despesas da execução. (CPC, art. 901, §1º).

**Da Comissão Devida ao Leiloeiro:** Arbitro a comissão dos Leiloeiros em 5% do valor do lance vencedor. Caso reste suspenso o leilão em decorrência de pagamento ou



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

parcelamento, responderá o executado pelas despesas dos Leiloeiros, que arbitro em 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

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 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”. Eventual manifestação deverá ser efetuada no prazo disposto no § 2º do art. 903 do CPC, contatos 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](http://www.chbarbosaleiloes.com.br), solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@chbarbosaleiloes.com.br](mailto: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: LAURIANE ZANETTI - CPF: 000.493.830-51; ANNA AGRONEGOCIOS S.A - CNPJ: 14.934.351/0001-84.**

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.

São Félix do Araguaia, 19 de agosto de 2024.



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

**Carlos Henrique Barbosa**

Leiloeiro Oficial – JUCEMAT 032

Leiloeiro Rural – FAMATO 082