



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ

EDITAL DE LEILÃO

Processo nº 0005019-22.2016.8.11.0041

Tipo de Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente: ITAÚ UNIBANCO S.A. - CNPJ: 60.701.190/0001-04

Advogado(a): CARLOS ALBERTO MIRO DA SILVA - OAB MT16160-A;
CARLOS ALBERTO BAIÃO - OAB MT21453-A

Executado(s): CARAJAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME -
CNPJ: 01.383.389/0001-64; RAIMUNDO NONATO PITA ROCHA - CPF:
077.640.571-34

Advogado(s): DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO;
THIAGO EULLER BARROS ROCHA - OAB MT12140-O - CPF: 926.268.741-91

Valor da Execução: R\$ 987.089,62 (novecentos e oitenta e sete mil oitenta e nove reais e sessenta e dois centavos) - 01/2023 (id 107621125).

A MM. Juíza de Direito **RITA SORAYA TOLENTINO DE BARROS** (2ª Vara Especializada em Direito Bancário de Cuiabá), 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: 24/09/2024, com início às 08:00 horas e com encerramento às **10h00min** (horário de MT). 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. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do 2º leilão:

2º LEILÃO: 26/09/2024, com início às 08:00 horas e com encerramento às **10h00min** (horário de MT), 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 (art. 891, parágrafo único, do CPC).



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ

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):

01) MATRÍCULA 80.792, LIVRO 02 - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE CUIABÁ:

IMÓVEL: EDIFÍCIO TUPARANDY. RUA LEONIDES DE CARVALHO, Nº.131, ESQUINA COM A RUA “O” E ESQUINA COM A RUA “Y”. BAIRRO MIGUEL SUTIL, NESTA CAPITAL. **APARTAMENTO Nº 2002**, com a seguinte divisão interna: sala de estar/jantar com varanda, lavabo, 03 (três) suítes sendo uma com sacada, circulação. Copa-cozinha, área de serviço e suíte para empregada com BWC privativo, totalizando 238,08 metros quadrados da área real, 216,17 metros quadrados de área equivalente de construção, incluindo toda área de uso comum e 02 (duas) vagas cobertas na garagem, compreendendo uma fração ideal do terreno de 0,02481%. Confrontando à frente, com o recuo da rua Leonides de Carvalho, nos fundos com o recuo da rua “Y”, ao lado esquerdo com os apartamentos de numeração terminada em 01 e ao lado direito com a rua “O”. AV-1-80.792 - Conforme certidão nº187/2003, emitida pela prefeitura municipal de Cuiabá – o imóvel localiza-se à rua “O” no loteamento JARDIM ACLIMAÇÃO B (PARCIAL) / MIGUEL SUTIL.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O apartamento de nº 2002, do Edifício Tuparandy, edifício de 02 apartamentos por andar, encontra-se internamente em seu estado original de acabamento, ou seja, da forma em que recebido pela construtora, contendo a seguinte divisão interna: Sala de estar/jantar com varanda, lavabo, 03 (três) suítes sendo uma com sacada, circulação, copa-cozinha, área de serviço e suíte para empregada com BWC privativo. O acabamento interno: o acabamento do apartamento 2002, é do tipo padrão médio/alto, com paredes em pintura em tinta PVA látex sobre a massa corrida, pintura (necessitando de reparos apresentando infiltração nos tetos, oriundo de água de



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ

chuva em alguns cômodos); pisos em granito na área social do apartamento, granito (tipo amarelo Florença), piso cerâmica na cozinha, banheiros e área de serviço; bem como na área íntima (circulação e quartos) todos em piso cerâmico. Bancadas de pias em pedra granito (tipo amarelo Florença e preto Ubatuba); revestimento de paredes de banheiros em azulejo cerâmica até o teto, (sala, cozinha e banheiros), somente uma suíte com armário planejados. Da Vaga de Garagem – que pertence ao apartamento na Matrícula 80.792, uma vaga de garagem, que constatamos juntamente com o morador do apartamento que é uma vaga dupla do tipo “gaveta”, conforme foto no relatório fotográfico que integra o presente laudo de avaliação. Do Edifício Tuparandy – O prédio possui 20 pavimentos; 02 apartamentos por andar, tendo no térreo e subsolo as garagens para veículos; portaria 24hs que é presencial. Como itens de lazer o prédio tem: playground infantil, quadra poliesportiva, churrasqueira, piscinas adulto e infantil, salão de festas e sala de jogos, jardinagem, sendo toda a área com livre acesso também para PNE. Inscrição Municipal: 01.8.14.048.0063-040.

AVALIACÃO: R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais) – 07/2024.

02) MATRÍCULA 80.814, LIVRO 02 - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE CUIABÁ:

IMÓVEL: EDIFÍCIO TUPARANDY. RUA LEONIDES DE CARVALHO. Nº 131. ESQUINA COM A RUA “O” E ESQUINA COM A RUA “Y”. BAIRRO MIGUEL SUTIL, NESTA CAPITAL. **VAGA DE GARAGEM Nº 66 – COBERTA** – situada no imóvel de garagem 2, com área rela de 10,80 metros quadrados e 6,48 metros quadrados de área equivalente de construção, compreendendo uma fração ideal do terreno de 0,00091%.

AV-1-80.814 – Conforme certidão nº187/2003, emitida pela prefeitura municipal de Cuiabá – o imóvel localiza-se à rua “O” no loteamento JARDIM ACLIMAÇÃO B (PARCIAL) / MIGUEL SUTIL.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Vaga de Garagem nº 66, andar térreo A vaga de garagem nº 66, do Edifício Tuparandy, foi identificada pelo morador e ocupante da mesma Sr. Carlos Ivan Garcia; Localização da vaga: A vaga de garagem está identificada com o número do apartamento 2002 / 14 D, quem entra no edifício pelo portão da entrada de



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ

carros a vaga está logo a primeira a direita do motorista; Da Vaga de Garagem – a vaga é coberta, no pavimento térreo, vaga para somente 1 (um) Veículo.

AVALIAÇÃO: R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) – 07/2024.

AVERBAÇÕES EXISTENTES NA MATRÍCULA (ÔNUS):

IPTU: Inscrição Municipal - extrato de débitos R\$ 34.794,44 (08/2024)

MATRÍCULA 80.814, LIVRO 02 - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE CUIABÁ: R-2-80.792: Foi realizado arresto, oriundo dos autos de execução de sentença nº320/02, proposta ELIANE LOPES DE SANTA ROSA em face de CARAJÁS CONSTRUTORA E INCOPORADORA LTDA; AV-3-80.792: Averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula gravada com a cláusula de inalienabilidade - Processo 2008/431; AV-10-80.792: Averbação para constar que foi determinado a penhora do imóvel, objeto desta matrícula – Processo: 23004-19.2007.811.0041.

MATRÍCULA 80.814, LIVRO 02 - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE CUIABÁ: Não constam ônus (averbações) ativos na matrícula.

Fiel Depositário: CARAJAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME - CNPJ: 01.383.389/0001-64, a qual fica nomeada como depositária fiel dos bens, na pessoa de seu representante legal, tudo em conformidade com a petição de id 154647150 e decisão de id. 157895106 dos autos.

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 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 *propter*



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ

rem ficam sub-rogados no respectivo preço alcançado pela arrematação, nos termos do parágrafo único do artigo 130, do Código Tributário Nacional e artigo 908, § 1º, do CPC, 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).

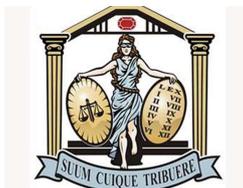
Da Arrematação pelo Credor: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á 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.

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, do imposto de transmissão (ITBI) e das demais despesas da execução (CPC, art. 901, §1º).

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 Comissão Devida ao Leiloeiro: Fixo o valor da corretagem/comissão em 5% (cinco por cento da venda), que será arcada pelo adquirente.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.chbarbosaleiloes.com.br, solicitadas por e-mail encaminhado para contato@chbarbosaleiloes.com.br, pelos



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ

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.

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.

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: CARAJAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME - CNPJ: 01.383.389/0001-64; RAIMUNDO NONATO PITA ROCHA - CPF: 077.640.571-34; ITAÚ UNIBANCO S.A. - CNPJ: 60.701.190/0001-04.

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.

Cuiabá, 22 de agosto de 2024.

Rita Soraya Tolentino de Barros

Juíza de Direito



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ

Carlos Henrique Barbosa

Leiloeiro Oficial – JUCEMAT 032

Leiloeiro Rural – FAMATO 082