



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
3ª VARA CÍVEL DE SINOP  
**EDITAL DE LEILÃO**

**Processo nº** 0007326-27.2016.8.11.0015

**Tipo de Ação:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**Exequente:** ARLEI PISONI - CPF: 653.901.641-72 (REPRESENTANTE); ELIDIO PISONI - CPF: 119.241.529-91 (ESPÓLIO); AGELI SPERAFICO PISONI - CPF: 254.886.001-91 (ESPÓLIO)

**Advogado(a):** DOUGLAS ARTHUR MARAGNO DINIZZ - OAB MT22471-O; ERLI HENRIQUE GARCIA - OAB MT20979-O

**Executado(s):** MATHEUS HENRIQUE GEMELLI - CPF: 036.469.661-30; DAVID GEMELLI JUNIOR - CPF: 033.664.851-08; DAVID GEMELLI - CPF: 395.296.141-87; SIOMARA ROSPIERSKI GEMELLI - CPF: 862.880.241-04

**Advogado(s):** DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO

**Terceiro(s) Interessado(s):** BANCO DA AMAZONIA

**Valor da Execução:** R\$ 2.312.450,61 (dois milhões trezentos e doze mil quatrocentos e cinquenta reais e sessenta e um centavos) - 07/2024 - id 163481787.

O MM. Juiz de Direito **CRISTIANO DOS SANTOS FIALHO** (3ª Vara Cível de Sinop), 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 08h00min 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 do leilão. O lance mínimo do leilão, em qualquer dos pregões, será de 60% do valor da avaliação, nos termos do art. 880, § 1.º, art. 885 e art. 891, todos do Código de Processo Civil. Não sendo verificado lances em 1º pregão, o leilão permanecerá aberto até a data/horário do 2º leilão:



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
3ª VARA CÍVEL DE SINOP

**2º LEILÃO: 22/10/2024**, com início às 10h01min horas e com encerramento às **11h00min** (horário de MT). O lance mínimo do leilão, em qualquer dos pregões, será de 60% do valor da avaliação, 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).

Nos termos do 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 1.051, LIVRO 02 – CRI DE FELIZ NATAL/MT**

**IMÓVEL:** Uma área de terras com 744,25 has (Setecentos e quarenta e quatro hectares e vinte e cinco ares), situada na Gleba Atlântica, no município de Vera, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE - Parte do arco MP1, cravado na divisa de Benedito Nery de Barros, segue-se por linha reta ao rumo magnético de 84°30'SE, e distância de 5.280 metros, na confrontação da Fazenda Dois Irmãos 3ª Parte, até o marco MP2; LESTE - Por linha reta ao rumo magnético de 1°00', 1.409 metros, na confrontação da Empresa Colonizadora Rio Ferro, até o marco MP3; SUL - Por linha reta ao rumo magnético de 84°30'NW, e distância de 5.280 metros, na confrontação da Fazenda Dois Irmãos, 1ª Parte, até o marco MP4; OESTE - Por linha reta ao rumo magnético de 0°30'NE e distância de 1.409 metros, na confrontação de Benedito Nery de Barros, até o marco MP1, ponto inicial deste levantamento.

CADASTRO: Denominação do imóvel rural: Fazenda Dois Irmãos II; Localização: Gleba Atlântica - Rod. MT 225 KM 72; Código do imóvel rural 9013421038705; Área total 744,2000.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Quanto às suas Características Gerais: Solo bastante arenoso, mecanização fácil, bem drenado, com razoável capacidade de retenção de água e boa permeabilidade, pouca pegajosidade e de coloração marrom que varia entre o claro e o escuro. Argila 25%. Quanto à Capacidade de Uso: São terras agricultáveis. Recursos Hídricos: O imóvel tem como fonte de recurso hídrico natural o Rio Tartaruga



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
3ª VARA CÍVEL DE SINOP

e seus afluentes, que correm aos fundos da propriedade (OESTE), além de poço semiartesiano e caixa d'água. Vocação: A vocação do imóvel e de toda região circunvizinha é a Agricultura Empresarial com exploração das culturas de Soja e Milho como locomotivas principais, o que, como já dito, não ocorre atualmente. CLASSIFICAÇÃO QUANTO À LIQUIDEZ. Liquidez Normal referente à facilidade de venda do imóvel no mercado, em médio prazo. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL Conforme já informado neste auto, colhemos dados e informações que dão conta que a Fazenda Dois Irmão II possui cerca de 40,71% de área aberta. O restante da área (441,25 ha – 59,29%) encontra-se parcialmente coberta por vegetação nativa, tendo em vista a existência de recursos hídricos, por tratar-se de área de preservação.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 20.230.075,00 (vinte milhões e duzentos e trinta mil e setenta e cinco reais)

**Averbações/Ônus:**

**MATRÍCULA 1.051, LIVRO 02 – CRI DE FELIZ NATAL/MT**

AV-01/1051. Nos termos da Av.02 da Matrícula 10.680 – CRI de Sinop, onde consta: TERMO DE RESPONSABILIDADE DE AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL: Averbação para constar que a floresta com 700,00 hectares, dentro dos seguintes limites: - NORTE:-Madeira Nova Ipê Ltda., SUL:- S4 Madeiras Ltda., LESTE:- San Martin Madeiras Ltda., OESTE: Edgar Ratto, parte da área total da propriedade que é de 744,25 hectares, fica gravado como utilização limitada, nela podendo ser feito apenas exploração racional com regime de manejo sustentado, desde que devidamente autorizado pelo IBAMA; AV-02/1051. Nos termos da Av.04 da Matrícula 10.680 – CRI de Sinop, onde consta: TERMO DE RESPONSABILIDADE DE AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL - Averbação para constar que a floresta ou forma de vegetação existente com área de 372,125 hectares, não inferior a 50% do total da propriedade compreendida nos limites da área preservada norte – Madeira Nova Ipê Ltda; Sul – S4 Madeira Ltda; Leste – Area do próprio lote; Edgar Ratto, fica gravada como de utilização limitada, não podendo ser feito qualquer tipo de exploração sem autorização do IBAMA; AV-03/1051. Averbação para constar que, conforme ATESTADO DE LOCALIZAÇÃO, datado de 05 de março de 2008, expedido pela prefeitura municipal de feliz natal-MT, o imóvel da presente matrícula está localizado dentro dos limites do município de feliz natal-MT; R-04/1051. COMPRA E VENDA. Por meio de escritura pública de compra e venda, o proprietário VALTER WATTHIER, vendeu o imóvel desta



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
3ª VARA CÍVEL DE SINOP

matrícula a DAVID GEMELLI, casado pelo regime de comunhão universal de bens; AV-06/1051. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Averbação para constar a existência de ação de execução de título extrajudicial distribuída em 09/02/2010, para a segunda vara da comarca de sorriso-MT, na qual figura como exequente: VALTER WATTHIER, e executado: DAVID GEMELLI; R-14/1051. PENHORA. Registro da penhora do imóvel da presente matrícula, decorrente da ação judicial nº1829-86.2011.811.0086 movida pelo BANCO DA AMAZONIA contra DAVI GEMELLI; AV-17/1051. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Averbação para constar a existência de ação de cumprimento de sentença, processo nº0007326-27.2016.811.0015, figurando como exequente: ARLEI PISONI, espólio de ELIDIO PISONI e espólio de AGELI SPERAFICO PISONI e como executados: MATHEUS HENRIQUE GEMELLI, DAVID GEMELLI e SIOMARA GEMELLI; R-18/1051. PENHORA. Registro da penhora do imóvel da presente matrícula, em decorrência do processo nº0007326-27.2016.811.0015, na qual figura como exequente: ARLEI PISONI, espólio de ELIDIO PISONI e espólio de AGELI SPERAFICO PISONI e como executados: MATHEUS HENRIQUE GEMELLI, DAVID GEMELLI JUNIOR, DAVID GEMELLI e SIOMARA ROSPIERSKI GEMELLI.

**Fiel Depositário:** DAVID GEMELLI - CPF: 395.296.141-87; SIOMARA ROSPIERSKI GEMELLI - CPF: 862.880.241-04

**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), transporte, remoção e outras que se fizerem necessárias. Constitui ônus dos interessados a visitação e inspeção dos bens a serem alienados. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Os débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e os débitos de condomínio (que possuem natureza propter



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
3ª VARA CÍVEL DE SINOP

rem), ficam sub-rogados no preço da arrematação, porém compete ao interessado no bem pesquisar todos os débitos eventualmente existentes nos diversos Órgãos.

**Do Pagamento do Lance:** Com base no conteúdo normativo do art. 880, § 1.º, art. 885 e art. 895, todos do Código de Processo Civil, restou estabelecido, como condições de pagamento, que: **a)** o pagamento à vista deverá se concretizar no prazo de até 24 horas após a conclusão do leilão; **b)** o interessado em realizar a aquisição do bem imóvel objeto da penhora, de forma parcelada, poderá apresentar proposta, por escrito, ao leiloeiro: **b.1)** até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação; **b.2)** até o início do segundo leilão, por valor não inferior a 60% da avaliação. As propostas de parcelamento deverão compreender o pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista no prazo de 24 horas e o saldo remanescente em trinta prestações mensais. O imóvel ficará hipotecado, como garantia da execução, até a quitação integral da derradeira parcela [art. 895, § 1.º do Código de Processo Civil]. A arrematação se condiciona à cláusula resolutiva expressa, que deverá constar da carta, de maneira que será resolvida, para o caso de inadimplemento de qualquer das parcelas, restabelecendo-se a propriedade do executado ou do terceiro garantidor. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a totalidade da parcela inadimplida com as parcelas vincendas [art. 895, §§ 4.º e 5.º do Código de Processo Civil]. O pagamento à vista prevalecerá sobre todas as propostas de liquidação parcelada [art. 895, § 7.º do Código de Processo Civil].

**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 24 (vinte e quatro) 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, caso haja hipoteca, penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leilado 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,



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
3ª VARA CÍVEL DE SINOP

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:** Fixo o percentual de 5% sobre o valor da arrematação, a título de comissão ao leiloeiro, que deverá ser liquidada pelo arrematante. Para a hipótese de não-realização do leilão, fruto de pedido formulado pelas partes litigantes, acordo ou quitação do débito, ao leiloeiro caberá, a título de comissão, o percentual de 2,5% de comissão sobre o valor da avaliação, que deverá ser pago pelo executado/devedor.

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.



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
3ª VARA CÍVEL DE SINOP

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: ARLEI PISONI - CPF: 653.901.641-72 (REPRESENTANTE); ELIDIO PISONI - CPF: 119.241.529-91 (ESPÓLIO); AGELI SPERAFICO PISONI - CPF: 254.886.001-91 (ESPÓLIO); MATHEUS HENRIQUE GEMELLI - CPF: 036.469.661-30; DAVID GEMELLI JUNIOR - CPF: 033.664.851-08; DAVID GEMELLI - CPF: 395.296.141-87; SIOMARA ROSPIERSKI GEMELLI - CPF: 862.880.241-04; BANCO DA AMAZONIA (TERCEIRO INTERESSADO).**

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.

Sinop, 10 de setembro de 2024

**Cristiano Dos Santos Fialho**

Juiz de Direito

**Carlos Henrique Barbosa**

Leiloeiro Oficial – JUCEMAT 032

Leiloeiro Rural – FAMATO 082