



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

EDITAL DE LEILÃO

Processo nº 1000063-76.2020.8.11.0017

Tipo de Ação: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Autos Principais: 0022479-32.2010.8.11.0041– 3ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ

Exequente: ADM DO BRASIL LTDA - CNPJ: 02.003.402/0001-75

Advogado(a): ALAN VAGNER SCHMIDEL - OAB MT7504-O

Executado(s): NILSON MULLER - CPF: 194.925.960-91; ILOIDE AUGUSTA MULLER - CPF: 871.821.061-91; LAURO MULLER - CPF: 235.397.980-72; CLARA MAZONETTO MANFIO MULLER - CPF: 211.883.350-49.

Advogado(s): RAYANE MOREIRA LIBANO - OAB MT22967-O

Valor da Causa: R\$ 7.390.320,42 (sete milhões trezentos e noventa mil trezentos e vinte reais e quarenta e dois centavos) - 0022479-32.2010.8.11.0041– 3ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ.

O(A) MM. Juiz(a) 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), nas condições:

1º LEILÃO: 25/04/2025, 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. Para fins de determinação do preço vil, esclarece-se, desde logo, que por tal é compreendido aquele inferior a 50% do valor da avaliação, nos termos do artigo 891, parágrafo único, do CPC. E o lance mínimo no leilão de imóveis em qualquer das datas será de 50% da avaliação atualizada, conforme artigo 891 do CPC. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do 2º leilão:

2º LEILÃO: 05/05/2025, com início às 08:00 horas e com encerramento às **10h00min** (horário de MT), arrematando quem maior lance oferece. Para fins de determinação do



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

preço vil, esclarece-se, desde logo, que por tal é compreendido aquele inferior a 50% do valor da avaliação, nos termos do artigo 891, parágrafo único, do CPC. E o lance mínimo no leilão de imóveis em qualquer das datas será de 50% da avaliação atualizada, conforme artigo 891 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):

01) FRAÇÃO IDEAL DE 50% DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 4.075,

LIVRO 02 – CRI DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA.

MATRÍCULA 4.075 (DESCRIÇÃO COMPLETA):

IMÓVEL: Uma área de terras, situada na Zona Rural deste Município e Comarca de São Félix do Araguaia, Estado de Mato Grosso, com à área de 921 ha e 4.000 m² (NOVECENTOS E VINTE E HUM HECTARES E QUATRO MIL METROS QUADRADOS), que será denominada de “FAZENDA CEREJA”, dentro dos seguintes limites e confrontações: Os marcos perimétricos acham-se assim distribuídos: O 1º MP no extremo Norte da gleba, na confrontação de terras pertencentes a INDECO S/A; o 2º MP, na distância de 2,008 metros e no rumo de 61º00’SE, na confrontação de terras de INDECO S/A, o 3º MP, na distância de 3.721 metros e no rumo de 11º30’SW na confrontação de terras de INDECO S/A; o 4º MP, na distância de 3,016 metros e no rumo de 66º00’NW; na confrontação de terras de INDECO S/A, ocupação de Olison A. de Sousa e Eva Virgulino de Sousa; o 5º MP, na distância de 120 metros e no rumo de 49º00’NW, na confrontação de terras de INDECO S/A, ocupação de Eva Virgulino de Souza; daí segue em direção ao 1º MP na distância de 3.740 metros e no rumo de 29º00’NE, na confrontação de terras do Sr. Claudemiro Mariano e terras de INDECO S/A, ocupação de José F. dos Santos, fechando assim o perímetro.



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

INFORMAÇÕES (AVALIAÇÃO): Área predominante mata virgem, toda cercada de arame liso com cinco fios e estacadas de madeira de landi. Avaliação de R\$ 2.000,00 por hectare. Avaliação da área total: R\$ 1.842.800,00 (um milhão oitocentos e quarenta e dois mil e oitocentos reais).

AVALIAÇÃO (FRAÇÃO IDEAL – 50%): R\$ 921.400,00 (novecentos e vinte e um mil e quatrocentos reais).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA (FRAÇÃO IDEAL – 50%): R\$ 1.287.102,75 (um milhão duzentos e oitenta e sete mil duzentos e dois reais e setenta e cinco centavos)

02) FRAÇÃO IDEAL DE 50% DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 19.500, LIVRO 02 – CRI DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA (ANTIGA MATRÍCULA 15.581):

MATRÍCULA 19.500 (DESCRIÇÃO COMPLETA):

IMÓVEL: UMA GLEBA TERRAS, situada na zona rural do Município de LUCIARA, nesta Comarca de São Félix do Araguaia/MT, com área medida e demarcada de 896,0584 ha (oitocentos e noventa e seis hectares, cinco ares e oitenta e quatro centiares), perímetro: 12.239,60 metros, denominada "FAZENDA LAGO RICO - GLEBA D", com a descrição, limites e confrontações georreferenciadas e descritas na Matrícula 19.500, Livro 02 - CRI de São Félix do Araguaia. Código de certificação: 7c137f39-396c-4352-adb7-b981a6f7a042. Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob o código 9010590090598.

INFORMAÇÕES (AVALIAÇÃO): Área predominante varjão, avaliada em R\$ 1.500,00 por hectare. Área toda cercada com cinco fios e estacadas de madeira de landi. Avaliação da área total: R\$ 1.342.794,45 (um milhão trezentos e quarenta e dois mil setecentos e noventa e quatro reais e quarenta e cinco centavos).

AVALIAÇÃO (FRAÇÃO IDEAL – 50%): R\$ 671.397,22 (seiscentos e setenta e um mil trezentos e noventa e sete reais e vinte e dois centavos).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA (FRAÇÃO IDEAL – 50%): R\$ 937.874,12 (novecentos e trinta e sete mil oitocentos e setenta e quatro reais e doze centavos)



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

03) FRAÇÃO IDEAL DE 50% DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 19.497,

LIVRO 02 – CRI DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA (ANTIGA MATRÍCULA 15.578):

MATRÍCULA 19.497 (DESCRIÇÃO COMPLETA):

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, situada na zona rural do Município de LUCIARA, nesta Comarca de São Félix do Araguaia/MT, com área medida e demarcada de 739,2334 ha (setecentos e trinta e nove hectares, vinte e três ares e trinta e quatro centiares), perímetro: 15.079,19 metros, denominada “LAGO RICO - GLEBA A”, com a descrição, limites e confrontações georreferenciadas e descritas na Matrícula 19.497, Livro 02 - CRI de São Félix do Araguaia. Código de certificação: 4a3769e9-97fc-4d58-914d-3528e271d652. Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob o código 9010590090598.

INFORMAÇÕES (AVALIAÇÃO): Área predominante varjão, avaliada em R\$ 1.500,00 por hectare. Área toda cercada com cinco fios e estacadas de madeira de landi. Avaliação da área total: R\$ 1.092.901,45 (um milhão noventa e dois mil novecentos e um reais e quarenta e cinco centavos).

AVALIAÇÃO (FRAÇÃO IDEAL – 50%): R\$ 546.450,72 (quinhentos e quarenta e seis mil quatrocentos e cinquenta reais e setenta e dois centavos).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA (FRAÇÃO IDEAL – 50%): R\$ 763.336,47 (setecentos e sessenta e três mil trezentos e trinta e seis reais e quarenta e sete centavos)

Fiel Depositários(s): Executado(a).

Imóvel Ocupado.

Ônus/Gravames:

Matrícula 4.075: R.11: HIPOTECA DE 1º GRAU EM FAVOR DA EMPRESA ADM DO BRASIL LTDA; R.12: PENHORA ORIUNDA DOS AUTOS 22479-32.2010.811.0041, EXEQUENTE: ADM DO BRASIL LTDA; R.13: AVERBAÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA EFETUADO ENTRE O SR. NILSON MULLER E SUA ESPOSA ALOIDE AUGUSTA MULLER E COM: LUIZ MIGUEL PRESSI; ALEX SANDRO PRESSI e MARCELO MÁRCIO PRESSI.

Matrícula 19.500: AV.01: AVERBAÇÃO PARA CONSTAR QUE NA MATRÍCULA ANTERIOR (R.02/15.581) CONSTA HIPOTECA DE 1º GRAU EM FAVOR DA ADM DO



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

BRASIL LTDA; AV. 02: PENHORA ORIUNDA DOS AUTOS 22479.32.2010.811.0041 -
EXEQUENTE: ADM DO BRASIL LTDA.

Matrícula 19.497: AV.01: AVERBAÇÃO PARA CONSTAR QUE NA MATRÍCULA ANTERIOR (R.02/15.578) CONSTA HIPOTECA DE 1º GRAU EM FAVOR DA ADM DO BRASIL LTDA; AV. 02: PENHORA ORIUNDA DOS AUTOS 22479.32.2010.811.0041 - EXEQUENTE: ADM DO BRASIL LTDA.

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, reformas, averbações de construção, abertura de matrícula, realização de georreferenciamento (se necessário), pagamento do imposto de transmissão (ITBI) e outras que se fizerem necessárias;** constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Do Pagamento do Lance: O pagamento será à vista, mediante depósito judicial em até 48 (quarenta e oito) horas. 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.

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.

Das Baixas dos Gravames: Com a venda no leilão, por se tratar de aquisição originária, caso haja hipoteca, penhoras, arrestos, indisponibilidades, bloqueios RENAJUD e/ou outros ônus que gravem o bem, o bem será leiloadado livre e desembaraçado de quaisquer



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

ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º.

Da Carta de Arrematação: 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, será expedida a carta de arrematação e o mandado de imissão na posse, nos termos do artigo 901, §1º, do Código de Processo Civil/2015.

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 parcelamento, responderá o executado pelas despesas dos Leiloeiros, que arbitro em 5% 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 irrevogável, 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, 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



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

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: ADM DO BRASIL LTDA - CNPJ: 02.003.402/0001-75; NILSON MULLER - CPF: 194.925.960-91; ILOIDE AUGUSTA MULLER - CPF: 871.821.061-91; LAURO MULLER - CPF: 235.397.980-72; CLARA MAZONETTO MANFIO MULLER - CPF: 211.883.350-49.

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, 10 de março de 2025.

Carlos Henrique Barbosa

Leiloeiro Oficial – JUCEMAT 032

Leiloeiro Rural – FAMATO 082