



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PIRACANJU PARTICIPAÇÕES LTDA-ME (DEON SERV. DE PROC. LTDA.) (CNPJ/MF Nº 08.763.626/0001-61)**, **ARAUCARIA DO PLANALTO VENTU MINUANO PARTICIPACOES LTDA (CNPJ/MF Nº 09.013.280/0001-47)**, atual denominação de Global Ambient Incorporadora e Agropecuária Ltda, **RODRIGO CALETTI DEON (CPF/MF Nº 706.704.390-53)** e seu cônjuge, também Executada, **RÚBIA ARGENTA DEON (CPF/MF Nº 969.307.050-04)**, **JOSÉ ARMANDO ARGENTA (CPF/MF Nº 030.935.570-20)** e seu cônjuge, também Executada, **NEIVA NOVELLO ARGENTA (CPF/MF Nº 653.731.030-04)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Lílian Bartolazzi Laurindo Bianchini, da 5ª Vara Cível – Foro de Tangará da Serra – TJ/MT, 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 Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO DA AMAZÔNIA S.A. (CNPJ/MF Nº 04.902.979/0001-44)** em face de **PIRACANJU PARTICIPAÇÕES LTDA-ME (DEON SERV. DE PROC. LTDA.) (CNPJ/MF Nº 08.763.626/0001-61)**, **GLOBAL AMBIENT INCORPORADORA E AGROPECUÁRIA LTDA (CNPJ/MF Nº 09.013.280/0001-47)**, **RODRIGO CALETTI DEON (CPF/MF Nº 706.704.390-53)**, **RÚBIA ARGENTA DEON (CPF/MF Nº 969.307.050-04)**, **JOSÉ ARMANDO ARGENTA (CPF/MF Nº 030.935.570-20)** e **NEIVA NOVELLO ARGENTA (CPF/MF Nº 653.731.030-04)**, nos autos do Processo nº 0025228-33.2017.8.11.0055, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, 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: **IMÓVEL: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Fazenda Kyoto 04, Tangará da Serra/MT – CEP: 78307-899 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma área de terras desmembrada da Fazenda Kyoto 03, com 96,6376 ha, que passa denominar-se "Fazenda Kyoto 04", situada no município de Tangará da Serra/MT, dentro dos limites e confrontações seguintes: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-10, cravado em comum com terras da Fazenda Kyoto - 2 e terras da Fazenda Kyoto - 05; deste segue confrontando com terras da Fazenda Kyoto 05, com o seguinte azimute e distância: 180°00'00" e 1.041,61m até o vértice M-09, cravado em comum com terras da Fazenda Kyoto - 05 e área remanescente da Fazenda Kyoto; deste segue confrontando com Área Remanescente da Fazenda Kyoto, com o seguinte azimute e distância: 265°54'54" e 902,29m até o vértice M-11, cravado em comum com terras remanescentes da Fazenda Kyoto e terras remanescentes da Fazenda Kyoto - 03; deste segue confrontando com Fazenda Kyoto - 03, com o seguinte azimute e distância: 0°00'00" e 1.105,89m até o vértice M-12, cravado em comum com a área remanescente da Fazenda Kyoto – 03 e terras da Fazenda Kyoto 2; deste segue confrontando com a Fazenda Kyoto 2, com o seguinte azimute e distância: 90°00'00" e 900,00m até o vértice M-10, ponto inicial da descrição deste perímetro. Tudo conforme Mapa/Memorial Descritivo elaborados pelo Resp. Técnico Simondes Fraga Silveira Filho – Geomensor CREA/MT 020492 RNP/CONFEA 520844274-0, Código de Credenciamento: E26, ART nº 1173280 quitada. Documentos apresentados: Certidão Negativa de quitada. - Débitos relativos ao imposto sobre a propriedade Territorial Rural NIRF 7.780.100-8, com área total de 3.160,5ha, emitida em 24/03/2011 da Receita Federal, com validade até 20/09/2011, Código de controle da certidão:





9269.1080.4020.CB76, CCIR emissão 2006/2007/2008/2009 onde consta: Código do Imóvel 950.122.558.419-4; AREA TOTAL 480,0000; Módulo Rural 30,9677ha; N° Módulos Rurais 15,50; Módulo Fiscal 80,0000ha; N° Módulos Fiscais 6,0000; FMP 4,0000ha.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula Imobiliária nº	27.456	1º Serviço de Notas e Registro da Comarca de Tangará da Serra/MT
--------------------------	--------	--

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 01	12/03/2012	Hipoteca	-	Banco da Amazônia S.A.
R. 02	28/06/2012	Hipoteca	-	Banco da Amazônia S.A.
R. 03	30/11/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 0025228- 33.2017.8.11.0055	Banco da Amazônia S.A.

OBS. 01: Ao ID. 66689494 - Pág. 326/330, a parte Executada requereu a suspensão dos atos expropriatórios em razão da tramitação da Ação Ordinária de Reconhecimento de Nulidades com Tutela de Urgência (Proc. nº 1001098-55.2018.8.11.0045) ajuizada pelos Executados em face do Exequente. O pedido foi indeferido e a referida ação teve a petição inicial indeferida e foi julgada extinta sem resolução de mérito. Trânsito em julgado em 30/10/2024.

OBS. 02: Os Executados opuseram Embargos de Declaração suscitando omissão por não terem sido intimados do despacho de ID. 81883698, bem como da atualização da avaliação realizada pelo Contador Judicial no ID. 83054366. Referidos Embargos foram rejeitados e da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (Proc. nº 1013919-90.2022.8.11.0000), objetivando, em suma, a realização de nova avaliação por perícia técnica. O recurso foi provido e o trânsito em julgado se deu em 10/05/2023. Contudo, intimada nos autos principais para providenciar o pagamento dos honorários periciais, a parte Executada ficou-se inerte e foi reconhecida a preclusão da nova avaliação do bem (ID. 151803639), mantendo-se o valor de avaliação aferido no Auto de Avaliação de ID. 66689494 – Pág. 254/257.

OBS. 03: Ao ID. 66689517 – Pág. 79/91, os Executados apresentaram Exceção de Pré-Executividade requerendo, em suma, o reconhecimento do direito ao alongamento da dívida, a concessão de medida cautelar para suspensão dos atos expropriatórios em curso. O incidente foi rejeitado (ID. 66689517 – Pág. 110/112) e da r. Decisão não houve recurso.

OBS. 04: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0005120-46.2018.8.11.0055) pelos Executados, argumentando, em suma, nulidade parcial do despacho que reconheceu o comparecimento voluntário dos Executados José Armando Argenta e Neiva Novello Argenta, abusividade contratual e capitalização de juros. Os Embargos foram julgados parcialmente improcedentes. Foi interposta Apelação pela parte Executada, que atualmente se encontra pendente de julgamento.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 606.885,38 (Jul/2019 – Auto de Avaliação de ID. 66689494 – Pág. 254/257 – Homologação ao ID. 66689494 – Pág. 291/293).





VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 814.388,36 (Out/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

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

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 423.260,73 (Fev/2023 – ID. 110307415).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **16 de dezembro 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 19 de dezembro 2024, às 15 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 19 de dezembro de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 28 de janeiro de 2025, às 15 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça 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 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.jus.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, ser ressarcido das custas que advir com a divulgação e demais atos preparatórios, devidamente comprovados, conforme Condições de Venda e Pagamento do Leilão, 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), 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) 97830-1644. 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.

Cuiabá, 28 de outubro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. LÍLIAN BARTOLAZZI LAURINDO BIANCHINI
JUÍZA DE DIREITO

