



**2ª VARA – FORO DE CAMPO NOVO DOS PARECIS – TJ/MT**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **SAUL FRANCISCO DE SOUZA E SILVA (CPF/MF Nº 209.029.721-20)**, e seu cônjuge, se casado for; dos credores hipotecários: **BANCO DO BRASIL (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** e **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CRÉDITOS NÃO PADRONIZADOS I (CNPJ/MF Nº 36.672.404/0001-79)**; dos credores: **ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL (CNPJ/MF Nº 00.438.999/0001-55)**, **EDSON LUIZ PERIN (CPF/MF Nº 344.569.700-06)** e **ARIOSVALDEZ RODRIGUES DE LIMA (CPF/MF Nº 531.904.081-49)**; bem como do terceiro interessado: **INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS – IBAMA (CNPJ/MF Nº 03.659.166/0001-02)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Cláudia Anffe Nunes da Cunha, da 2ª Vara – Foro de Campo Novo dos Parecis, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIRO X S.A (CNPJ/MF Nº 37.901.961/0001-87)** em face de **SAUL FRANCISCO DE SOUZA E SILVA (CPF/MF Nº 209.029.721-20)**, nos autos do **Processo nº 1002779-40.2021.8.11.0050**, 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:** **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Fazenda Norte IV, Campo Novo do Parecis/MT – CEP: 78360-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma área de terras rurais, medindo 1.068.9430ha, denominada “Fazenda Norte IV”, situada no Município e Comarca de Campo Novo do Parecis/MT. Imóvel georreferenciado conforme descrição da correspondente Matrícula Imobiliária

**DADOS DO IMÓVEL**

|                                 |                   |                                                                                              |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Incra nº</b>                 | 902.098.111.139-0 |                                                                                              |
| <b>Matrícula Imobiliária nº</b> | 9.526             | Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Campo Novo de Parecis/MT |

**ÔNUS**

| <b>Registro</b> | <b>Data</b> | <b>Ato</b> | <b>Processo/Origem Ato</b> | <b>Credores</b>                                                           |
|-----------------|-------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Av. 02</b>   | 25/09/2014  | Hipoteca   | -                          | Banco do Brasil S/A                                                       |
| <b>Av. 03</b>   | 25/09/2014  | Hipoteca   | -                          | Banco do Brasil S/A                                                       |
| <b>Av. 10</b>   | 25/09/2014  | Hipoteca   | -                          | Banco do Brasil S/A                                                       |
| <b>Av. 11</b>   | 25/09/2014  | Hipoteca   | -                          | Banco do Brasil S/A                                                       |
| <b>Av. 12</b>   | 25/09/2014  | Hipoteca   | -                          | Banco do Brasil S/A                                                       |
| <b>Av. 13</b>   | 25/09/2014  | Hipoteca   | -                          | Banco do Brasil S/A                                                       |
| <b>Av. 14</b>   | 25/09/2014  | Hipoteca   | -                          | Banco do Brasil S/A                                                       |
| <b>Av. 22</b>   | 25/09/2014  | Hipoteca   | -                          | Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Créditos Não-Padronizados I |
| <b>Av. 24</b>   | 25/09/2014  | Hipoteca   | -                          | Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Créditos Não-Padronizados I |





|               |            |          |                                    |                                                                           |
|---------------|------------|----------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Av. 25</b> | 25/09/2014 | Hipoteca | -                                  | Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Créditos Não-Padronizados I |
| <b>Av. 26</b> | 25/09/2014 | Hipoteca | -                                  | Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Créditos Não-Padronizados I |
| <b>R. 33</b>  | 01/03/2023 | Penhora  | Proc. nº 1007599-87.2021.8.11.0055 | Associação dos Advogados do Banco do Brasil                               |
| <b>R. 34</b>  | 26/06/2024 | Penhora  | Proc. nº 1003206-71.2020.8.11.0050 | Edson Luiz Perin e Ariosvaldez Rodrigues de Lima                          |

**OBS.01:** O imóvel se trata da Fazenda Norte IV com a área total de 1.068,9430 hectares, possuindo área de vegetação nativa na dimensão de 433,5631 hectares, áreas consolidadas na dimensão de 635,38 hectares, sendo 11,96 destinados a acesso. Há uma dimensão de 623,4169 hectares de plantio (pastagens e milho), além do sistema de abastecimento e energia elétrica. O imóvel está localizado a aproximadamente 56,5 quilômetros da área urbana do Campo Novo do Parecis, o acesso se dá por vias pavimentadas e de boa trafegabilidade. Na base de dados da Agência Nacional de Águas (ANA) é verificado que o recurso hídrico próximo ao perímetro do imóvel trata-se do córrego Carandazinho e córrego Chiquinho, afluentes do Rio Cravari (Laudo de Avaliação ID. 95346416 e ID. 95346418).

**OBS.02:** Foi penhorado o imóvel da Matrícula Imobiliária nº 694 (ID. 63334744), porém conforme averbação nº 31 a referida matrícula foi encerrada, ensejando a abertura da Matrícula nº 9.526, ambas do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT. A referida penhora se encontra pendente de registro na Matrícula Imobiliária

**OBS.03:** Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas serão extintas.

**OBS.04:** A Fazenda Norte IV se encontra registrada em área maior no Cadastro Ambiental Rural (CAR) sob nº MT-5102637-886FED3F09934F3B809482E087AC3EE3, sendo que no referido cadastro, consta uma área total de Reserva Legal de 1.045,55 ha, bem como 69,99 ha de área total referente a Área de Preservação Permanente (APP).

**OBS.05:** Conforme Av. 23 da Matrícula Imobiliária, no presente imóvel encontra-se averbado Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta, sendo que a floresta ou forma de vegetação existente na área de 599,9951 ha, relativos a 20% da área maior que corresponde a 2.999.9754 ha, fica gravada como de utilização limitada, de forma que eventuais explorações da área, deverão ser solicitadas ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA).

**OBS.06:** O imóvel possui Área de Preservação Permanente (APP), composta de vegetação nativa, com área total de 12,089 ha, representando aproximadamente 1,13% da propriedade. Além de 623,4169 ha destinados ao plantio e 433,5631 ha de vegetação nativa.

**OBS.07:** O executado impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilhm. Perito avaliou infimamente





o imóvel. Houve esclarecimentos por parte do perito e o valor de avaliação foi homologado (Decisão de ID. 109528283).

**OBS.08:** Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0002361-22.2012.8.11.0055), para que fosse reconhecida a inexigibilidade dos títulos de crédito. Na r. decisão de ID. 77513282 foi determinado a conexão com a Ação Revisional nº 1009381-66.2020.8.11.0055, para que ambos sejam saneados conjuntamente. Os referidos processos foram julgados extintos, tendo em vista o acordo celebrado entre as partes.

**OBS.09:** Há uma Ação Declaratória com Revisional de Contrato e Pedido de Repetição do Indébito sob nº 1009381-66.2020.8.11.0055 (antigo nº 0001723-86.2012.8.11.0055 e 1001554-22.2018.4.01.3600), em que o executado Saul Francisco de Souza e Silva e a Sra. Maria Regina Rivalta e Silva, buscam a declaração de nulidade das cláusulas dos contratos firmados entre as partes, e a consequente devolução dos valores pagos indevidamente. A referida ação foi julgada extinta, tendo em vista o acordo celebrado entre as partes.

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 93.753.003,37 (Set/2022 – Laudo de Avaliação ID. 95346418 – Homologação ID. 109528283).

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 106.321.765,38 (Mai/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA.

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

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 29.727.645,63 (Fev/2025 – ID. 186623370).

**02 – DATAS:** A 1ª Praça terá início no dia **18 de julho de 2025, às 15 horas, e se encerrará no dia 21 de julho de 2025, às 15 horas.** 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 21 de julho de 2025, às 15 horas, e se encerrará em 12 de agosto de 2025, às 15 horas.**

**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](http://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](http://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 – ARREMATACÃO 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://siscondj-dj.tjmt.jus.br/portalsiscondj/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, o valor de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor de avaliação, limitado ao valor máximo de R\$ 39.293,32, conforme Decisão de ID. 109528283 e 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**13 – PLURALIDADE DE CREDORES:** 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 ARREMATAÇÃO:** 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](mailto:contato@alfaleiloes.com), telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com).





**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

**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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Cuiabá, 13 de maio de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DRA. CLÁUDIA ANFFE NUNES DA CUNHA**  
**JUÍZA DE DIREITO**



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

