



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **CARLOS MATSUYUKI (CPF/MF Nº 368.277.031-34)**, e seu cônjuge, se casado for.

A MM. Juíza de Direito Dra. Luciana Braga Simão Tomazetti, da 2ª Vara Cível - Foro de Paranatinga, 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 Monitória em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizado por **PROMONTORIA AMSTERDAM AQUISIÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF Nº 32.788.966/0001-38)** em face de **CARLOS MATSUYUKI (CPF/MF Nº 368.277.031-34)**, nos autos do **Processo nº 0002558-15.2009.8.11.0044**, e foi designada a venda do bem descritos 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: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Fazenda Volta do Matrinxã, Paranatinga/MT - CEP: 78870-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma área de terras com 3.107.900m², ou seja 310,79 ha., denominada “Fazenda Volta do Matrinxã”, desmembrada de área maior com 530 ha e 7.900m², situada no Município de Paranatinga/MT, outrora Chapada dos Guimarães/MT, com os seguintes azimutes, distância e confrontações: Partindo-se de um marco cravado e confrontado com a margem esquerda do Córrego Matrinxã, tal marco denominado M-1; segue-se confrontando com terras de Aparecido Bernis Rui, com o rume NE 85º00’SW e distância de 1.382,52 metros até encontrar o M-2; Deste segue-se confrontando com terras de Orlando e outros, com rume SE 10º30’NW e distância de 1.800,00 metros até o M-3; Deste segue-se confrontando com terras de Edmundo Cavaleste e Luiz Mariano, com rumo SW 85º00’NE, com 2.081,25 metros até encontrar o M-4, cravado e confrontando com a margem esquerda do Córrego Matrinxã deste, segue-se córrego acima, e sempre pela sua margem esquerda com vários rumos e distâncias e pelas resultantes temos NE 11º23’SW, com 1.867,38 metros, até encontrar o M-1, e assim fechando todo o perímetro ora descrito.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	603	1º Serviço de Registro de Imóveis de Paranatinga/MT

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 06	16/03/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0002558- 15.2009.8.11.0044	Promontoria Amsterdam Aquisição de Direitos Credi- tórios e Participações Ltda.





OBS. 01: O executado impugnou o Cumprimento de Sentença, objetivando a extinção da ação, sob o argumento de nulidade dos atos praticados, prescrição intercorrente e excesso de execução. A impugnação foi rejeitada (ID 104485174). Da decisão não houve recurso.

OBS. 02: O executado impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente se tratar de bem de família. A impugnação foi rejeitada (ID 140445586). Houve interposição de Agravo de Instrumento nº 1006513-47.2024.8.11.0000, e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Na presente data os autos se encontram pendente de trânsito em julgado.

OBS. 03: O executado impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel. A impugnação não foi acolhida (ID 168113549). Da decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 7.614.000,00 (Mai/2024 – Laudo de Avaliação no ID nº 157836373).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 7.694.214,68 (Ago/2024). 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, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.208.404,05 (Abr/2024).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **18 de novembro de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 21 de novembro de 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 21 de novembro de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 10 de dezembro de 2024, 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 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **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 pela Taxa SELIC 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 – 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 nos casos de adjudicação do bem, acordo e remição, o valor de 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação, a ser pago por quem adjudicar, pelos acordantes de forma rateada ou remir (Decisão ID 168113549), 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 e Decisão de fls. 1163/1165), 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 nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

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.





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.

Cuiabá, 12 de setembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. LUCIANA BRAGA SIMÃO TOMAZETTI
JUÍZA DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

