



11/09/2025

Número: **0000184-97.1993.8.11.0040**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **3ª VARA CÍVEL DE SORRISO**

Última distribuição : **30/04/1993**

Processo referência: **00001849719938110040**

Assuntos: **Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
NEDIO ANTONIO POTRICH (EXEQUENTE)	
	DELICIO ANTONIO DE OLIVEIRA (ADVOGADO(A)) AIRTON CELLA (ADVOGADO(A)) SAMUEL PETRI SOLETTI (ADVOGADO(A))
JOSE CARLOS PAJANOTI (EXECUTADO)	
	SIDNEY MARQUES (ADVOGADO(A))

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
206491493	01/09/2025 18:19	Ato ordinatório praticado	Edital intimação	Edital intimação

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Sorriso, Estado de Mato Grosso.

Faz saber a quantos o presente virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que o Leiloeiro nomeado, **ALAN CARLOS DOS SANTOS**, matriculado na JUCEMAT sob n.º 51/2021, através da plataforma eletrônica **www.matogrossoleiloes.com.br**, homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº.: 0000184-97.1993.8.11.0040

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE(S): NEDIO ANTONIO POTRICH (CPF: 073.918.700-72)

EXECUTADO(S): JOSÉ CARLOS PAJANOTI (CPF: 199.229.149-72)

DATAS E HORÁRIOS: 1º **LEILÃO** no dia **08/10/2025**, com encerramento às **13:00 horas**, onde não serão aceitos lances por valor inferior ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º **LEILÃO**, no dia **08/10/2025**, com encerramento às **16:00 horas**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, **exceto nos casos em que há reserva de meação ou copropriedade**. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

REPASSE: Os bens não arrematados serão disponibilizados novamente em repasse, **em até 15 minutos** após o encerramento do 2º leilão, **com duração de 01:00 hora**, após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

LOCAL: Os leilões serão realizados através do site: **www.matogrossoleiloes.com.br**.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 691.995,94 (seiscentos e noventa e um mil, novecentos e noventa e cinco reais e noventa e quatro centavos), em 01 de setembro de 2017. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO(S) BEM(NS): Lote 45-E, situado no Bairro Kátia, no Município de Sinop/MT, com a área de 121has, dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte: linha seca de 81°50'SE, com 4.595 metros, com o lote nº 45-F; Este: Córrego Madalena, com 150 metros; Sul: linha seca de 88°10'SE com 4.000 metros com o Lote nº 45-D; Sudoeste: Estrada Miriam de 50°30'NW, com 780 metros. **Obs.:** Endereço do Imóvel: MT 140 (Estrada Miriam, Bairro Kátia), s/n, Zona Rural de Santa Carmem/MT. Conforme avaliação: Aspectos



Relevantes: Propriedade situada na região da Amazônia; tradicional e importante polo produtor de soja, milho e algodão, com terras de baixa a média fertilidade, relevo plano a suavemente ondulado, com uma altitude média de 372 metros, utilizadas para agricultura em sua maior extensão. A área da matrícula 2.069 possui georreferenciamento sem averbação na matrícula, em nome de terceiros, não encontra-se inscrita no CAR Federal e/ou Estadual. Possui passivos ambientais (autos de infração e termos de embargo em nome de terceiros). Roteiro de Acesso: Partindo-se do Centro da Cidade de Santa Carmem (Rotatória da Avenida Santos Dumont x Avenida do Comércio – Rodovia MT 140) em sentido e direção sul (Sentido Vera), percorre-se pela MT-140 (Avenida do Comércio) por aproximadamente 1,24 Km, mantendo-se na Rodovia MT-140 por mais 4,3 Km, onde, no entroncamento com a Rodovia Estadual MT-422, deflete em sentido e direção sudoeste, percorrendo-se ainda na Rodovia MT-140 por mais 2,74 Km onde a gleba estará localizada na margem oeste da estrada. A distância total é de aproximadamente 8,28 Km do núcleo urbano e se dá integralmente por vias pavimentadas. Localização do imóvel: A gleba está situada às margens esquerda da Rodovia Estadual MT-140, partindo de Santa Carmem em direção a Vera. O imóvel possui Posseiro / Invasão e possui ainda Passivo Ambiental. A área objeto da avaliação é uma gleba contínua de terras, sendo atualmente, utilizada para finalidades diversas: pecuária, chácaras de usos diversos, comércio de lotes e entre outros. A área em lide encontra-se atualmente em estado de completa “invasão”, possuindo georreferenciamento incidente sobre a área em nome de terceiros, qual seja: ACTS - Associação Comunidade Terra Santa devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.816.212/0001-66. A área possui inúmeras subdivisões em espécie de “condomínio de chácaras” de dimensões variadas; ainda inúmeras benfeitorias – casas, cercas, plantios diversificados, gado; verificou-se ainda inúmeras placas de “vende-se”. O imóvel está localizado no município de Santa Carmem, Estado de Mato Grosso. O acesso até a Sede do Município, a partir de Sinop, dá-se pela Rodovia Estadual MT-140, numa distância de 35,0 km. A partir da capital do Estado, acessa-se a referida Sede, através das Rodovias Federais BR-364 e BR-163, percorrendo-a uma distância de 500 Km até a Cidade de Sinop. Partindo-se do Centro da Cidade de Santa Carmem (Rotatória da Avenida Santos Dumont x Avenida do Comércio – Rodovia MT 140) em sentido e direção sul (Sentido Vera), percorre-se pela MT-140 (Avenida do Comércio) por aproximadamente 1,24 Km, mantendo-se na Rodovia MT-140 por mais 4,3 Km, onde, no entroncamento com a Rodovia Estadual MT-422, deflete em sentido e direção sudoeste, percorrendo-se ainda na Rodovia MT-140 por mais 2,74 Km onde a gleba estará localizada na margem oeste da estrada. A região onde está inserida a propriedade é composta de terras de baixa a média fertilidade, com relevo plano a levemente/medianamente ondulado, que apresentam características favoráveis a mecanização agrícola. O roteiro de acesso para o imóvel pode ser assim resumido: Partindo-se do Centro da Cidade de Santa Carmem (Rotatória da Avenida Santos Dumont x Avenida do Comércio – Rodovia MT 140) em sentido e direção sul (Sentido Vera), percorre-se pela MT-140 (Avenida do Comércio) por aproximadamente 1,24 Km, mantendo-se na Rodovia MT-140 por mais 4,3 Km, onde, no entroncamento com a Rodovia Estadual MT-422, deflete em sentido e direção sudoeste, percorrendo-se ainda na Rodovia MT-140 por mais 2,74 Km onde a gleba estará localizada na margem oeste da estrada. A distância total é de aproximadamente 8,28 Km do núcleo urbano e se dá integralmente por vias pavimentadas. A área encontra-se minoritariamente coberta por vegetação nativa; verificando inúmeras subdivisões em formatos de chácaras com finalidades diversas: cultivo de hortifrúti, gado, lazer e entre outros; além de dezenas de edificações, cercas. Em consulta ao SICAR Federal e SIMCAR Estadual constatou-se que o imóvel/matricula 2.069 não se encontra inscrita no CAR Federal e/ou CAR Estadual. Registra-se que o imóvel avaliando também NÃO POSSUI Autorização Provisória de Funcionamento Rural – APF registrada junto a SEMA-MT. Verificou-se a existência de AUTO DE INFRAÇÃO ATIVO junto a SEMA-MT sob o nº 210333713, por desmatamento a corte raso em área especial de uma área de 28,7517 hectares. A área de 28,7517 hectares encontra-se embargada através de TERMO DE EMBARGO sob o nº 210342453 e PROCESSO n.º 496871/2021. Consta da consulta junto ao Geoportal da SEMA-MT (<https://geoportal.sema.mt.gov.br/#/>) que o autor da infração é NILTON CESAR DE LIMA, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 653.803.719-49. A propriedade possui área de reserva legal situada e alocada dentro do próprio imóvel. Consta da matrícula termo de averbação de REFLORESTAMENTO (AV-01/2.068), em que a propriedade em lide deveria manter 50% de vegetação nativa, o que não se observou na prática. Contabilizou-se a existência de aproximadamente 19,9964 hectares de área de vegetação nativa ou remanescentes de vegetação (incluindo-se aqui as áreas de preservação permanente). Verifica-se, portanto, um déficit de 40,5036 hectares de Área de Reserva Legal – ARL, que se constituem em um passivo ambiental. De acordo com os dados da Secretária Estadual de Meio Ambiente de Mato Grosso –



SEMA/MT, através da análise ao arquivo shapefile dos biomas de Mato Grosso, segundo a classificação oficial e, conforme ilustrado no mapa 06 a seguir, a propriedade avalianda encontra-se integralmente inserida no Bioma Cerrado. Imóvel matriculado sob o nº 2.069 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Sinop/MT.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 5.425.571,94 (cinco milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil, quinhentos e setenta e um reais e noventa e quatro centavos), em 21 de janeiro de 2025.

LANCE MÍNIMO: R\$ 4.069.178,96 (quatro milhões, sessenta e nove mil, cento e setenta e oito reais e noventa e seis centavos).

“Em caso de arrematação, deverá ser resguardado a parte cabente o(a) coproprietário(a) MARIA APARECIDA ANDRADE FERREIRA PAJANOTI, correspondente a 50% calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, § 2º, do CPC.”

DEPOSITÁRIO(A): JOSÉ CARLOS PAJANOTI.

ÔNUS: Av. 01 – Reflorestamento relativo a 50% do total da propriedade; Arresto nos autos nº 423/1993, em favor de Nedio Antônio Potrich, em trâmite na Vara Cível de Sorriso/MT; Penhora nos autos nº 037/1994, em favor do Banco do Brasil S/A, em trâmite na 1 Vara Cível de Sinop/MT; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária. **EXISTÊNCIA DE ÔNUS, RECURSO OU PROCESSO PENDENTE SOBRE OS BENS A SEREM LEILOADOS (CPC, art. 886, VI):** Consta Ação de Usucapião nº 1029766-19.2024.8.11.0015 pendente de julgamento.

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que officie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe do(a) Leiloeiro(a).

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloadado 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, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973). Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo. Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital,



vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior. Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site **www.matogrossoleiloes.com.br**. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **ALAN CARLOS DOS SANTOS**, JUCEMAT sob n.º 51/2021, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA DIRETA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site **www.matogrossoleiloes.com.br**, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro **www.matogrossoleiloes.com.br**, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, **www.publicjud.com.br**, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: Em caso de imóveis com valor de avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

O arrematante deverá pagar 30% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 06 (seis) meses;

As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo;

Caução: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

OBS.: Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro(a), voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

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 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 (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este Leiloeiro devido.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto de Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I – Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois vírgula cinco por cento)



sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II – Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III – Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

LANCES: Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

VISITAÇÃO: Fica autorizado a visitação dos bens, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos mesmos. É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro

Igualmente, fica autorizado o Leiloeiro e seus colaboradores, devidamente identificados, a vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constrito(s) de forma externa e interna, e inclusive a acessar as áreas comuns no caso de imóvel(eis) em Condomínio, visando efetuar a divulgação dos bens em seu site. Em caso de resistência/impedimento, deverá o Leiloeiro comunicar a situação nos autos.

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo(a) Juiz(a), pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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 (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

CONDIÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual



prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9272, Chat no site do Leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço **contato@matogrossoleiloes.com.br**.

INTIMAÇÃO: Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) **José Carlos Pajanoti e seu(a) cônjuge se casado(a) for**, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: **www.matogrossoleiloes.com.br**.

Em, 01 de setembro de 2025. Eu, Rosilene Machado Antunes, Gestora Judiciária, que o conferi.

DR. VALTER FABRICIO SIMIONI DA SILVA

JUIZ DE DIREITO

