



Número: **0001737-80.2015.8.11.0050**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª VARA DE CAMPO NOVO DOS PARECIS**

Última distribuição : **17/06/2015**

Valor da causa: **R\$ 1.406.553,68**

Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SUDOESTE (EXEQUENTE)	
	GERSON DA SILVA OLIVEIRA (ADVOGADO(A))
AGRO VALOR COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA (EXECUTADO)	
	LUCIANE SOARES MARTINAZZO (ADVOGADO(A)) RAFAEL SOARES MARTINAZZO (ADVOGADO(A))
LUIZ CESAR BORNELLO (EXECUTADO)	
	RAFAEL SOARES MARTINAZZO (ADVOGADO(A))
ECSANDRO CARLOS BARP (EXECUTADO)	
	RAFAEL SOARES MARTINAZZO (ADVOGADO(A))

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
205024880	20/08/2025 12:58	Sem movimento	EDITAL AUTOS N. 0001737-80.2015.8.11.0050	Outros documentos



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO**

2ª VARA DE CAMPO NOVO DO PARECIS

Avenida Rio Grande do Sul, nº. 731, Centro, Campo Novo do Parecis/MT, CEP:
78360-000

Telefone: (65) 3382-2440

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara da Comarca de Campo Novo do Parecis, 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, **DANIEL OLIVEIRA JUNIOR**, matriculado na JUCEMAT sob n.º 65/2022, através da plataforma eletrônica **www.doleiloes.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 N.º: 0001737-80.2015.8.11.0050

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE(S): COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SUDOESTE (CNPJ: 32.995.755/0001-60)

EXECUTADO(S): AGRO VALOR COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA. (CNPJ: 08.399.566/0001-40), ECSANDRO CARLOS BARP (CPF: 027.217.449-17) e LUIZ CESAR BORNELLO (CPF: 178.248.408-67)

DATAS E HORÁRIOS: 1º **LEILÃO** no dia **10/10/2025**, 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 **20/10/2025**, com encerramento às **13:00 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.doleiloes.com.br**.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 1.406.553,68 (um milhão, quatrocentos e seis mil, quinhentos e cinquenta e três reais e sessenta e oito centavos), em 15 de junho de



2015. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO(S) BEM(NS): 01) Um imóvel rural, denominado "Fazenda Bela Vista II", com área total de 240,00 há, (duzentos e quarenta hectares) situado neste Município e Comarca de Brasnorte/MT, pertencente a esta Circunscrição Imobiliária, dentro das seguintes limites e confrontações: Partindo-se do marco M-1, com a UTM, E=360.649,483,N= 8.592.047,255, com o rumo de 36°10'SE, na distância de 6.250,22m, até encontrar o marco M-2, confrontando com a Fazenda Bela Vista I de Luiz Cesar Bornello; Do Ponto M-2, segue com o rumo de 59°40'SW, na distância de 387,32m, até encontrar o marco M-3; confrontando com terras de Arthur M. Hartman; Do ponto M-3, segue com o rumo de 36°10'NW, na distância de 6.211,61m, até encontrar o M-4, confrontando com a Fazenda Gabrielly II de Ricardo Murilo de Arruda; Do ponto M-4, segue com o rumo de 54°30'NE, na distância de 385,75m, até encontrar o marco M-1, ponto inicial deste caminhamento confrontando com terras de Capoli Landi. Fechando assim o polígono irregular com a área acima descrita. **OBS.:** Conforme avaliação, o imóvel está localizado na Zona Rural do Município de Brasnorte/MT, na região de cerrado, o acesso é pela Rod BR 364, KM 1014 no sentido Brasnorte a Sapezal. Uma distância de aproximadamente de 116 quilômetros desta urbe. O percurso inicia-se neste Juízo até o entroncamento da Rodovia MT 170 com a BR 364 perfazendo uma distância de 85 km, segue-se pela Rodovia BR 364 sentido Sapezal até o KM 1014 um percurso de 19 km, nesse ponto a propriedade rural. **CARACTERÍSTICAS, OCUPAÇÃO DO IMÓVEL E POTENCIAL PRODUTIVO:** A Fazenda Bela Vista II é um imóvel de terreno rural, com área de 240,00 has, constituída de área de mecanizada e mata do tipo cerrado. O solo é explorado economicamente por meio de agricultura e pastagens. À área preservada possui aproximadamente 15 há . O terreno é ondulado com curso d'água na área de reserva legal. À área está dividida em piquetes por meio de lascas e mourões, e arame liso. Destinado à engorda de animais na época de entre safra. A região possui energia elétrica, e cabeamento de fibra ótica. Essa matrícula possivelmente está sobreposta à Fazenda Água Boa do Senhor Valdemar Calgaro, e da Fazenda São Roque do Senhor Adelar Jacobowski, quem exploram essa região. **SOLO E RELEVO :** O solo é do tipo Latossolo Vermelho Distrófico (LVd), naturalmente de baixa fertilidade, textura arenosa. O relevo é plano e suavemente ondulado. Os Latossolos em geral, são solos profundos, porosos, bem drenados e de fácil preparo. Todavia, um fator limitante para o setor agropecuário é a baixa fertilidade. Normalmente, os Latossolos vermelhos Distróficos, possuem textura argilosa, muito argilosa ou média. Os de textura média são mais pobres e podem ser degradados facilmente por erosão e compactação. Apesar do alto potencial para agropecuária, parte de sua área deve ser mantida como reserva para proteção da biodiversidade desses ambientes. **MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES** A região conta com as Rodovias BR 364 e MT 170, pavimentada e transitável durante o ano todo. A estrada vicinal é arenosa e transitável durante o ano todo. A região conta com posteamento de energia elétrica. **MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS** Há linhas de ônibus na urbe deste município, no entroncamento das Rodovias BR 364 e MT 170. **TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA** Grandes propriedades rurais produtora de grãos e gado de corte, armazém de grãos a 19 km da propriedade rural. Imóvel matriculado sob o nº 3.321, no Serviço Registral – 1º Ofício da Comarca de Brasnorte/MT, avaliado em R\$ 13.927.184,40 (treze milhões, novecentos e vinte e sete mil, cento e oitenta e quatro reais e quarenta centavos), em 06 de dezembro de 2024. Atualizado para R\$ 14.392.282,72 (quatorze milhões, trezentos e noventa e dois mil, duzentos e oitenta e dois reais e setenta e dois centavos), em 07 de agosto de 2025; **02)** Um



imóvel rural, denominado "Boa Esperança", com a área de 393,00has (trezentos e noventa e três hectares), situada neste Município e Comarca de Brasnorte/MT, pertencente a esta Circunscrição Imobiliária, dentro das seguintes metragens, limites e confrontações: Do MP-1 ao MP-2, segue com um Rumo 45°00'00"SW e uma distância de 3.882,70 metros confrontando com a Área do Sr. Adelino Rodrigues. Do MP-02 ao MP-03 segue com um Rumo 43°31'44"SE e uma distância de 752,49 metros confrontando com a área do lote do Sr. João Francisco Dallepiane. Do MP-3 ao MP-4, segue um Rumo de 45°00'0"NE e uma distância de 3.356,02 metros confrontando com a área de Ergen Albeto privid. Do MP-4 ao MP-2, segue com o Rumo de 45°00'00" e uma distância de 880,00 metros confrontando com a área do lote do Sr. Vicente P. Campos. Norte: com a área de Ergen Alberto privid e a área de Vicente P. Campos. Sul: com área de Adelino Rodrigues e a área de João Francisco Dallepiane. Leste: Com a área de Adelino Rodrigues. Oeste: com a área de Ergen Alberto Privid. **OBS.:** Conforme avaliação o imóvel está localizado na Zona Rural do Município de Brasnorte/MT, na região de cerrado, o acesso é pela Rod BR 364, KM 1014 mais 12 km à direita no sentido Brasnorte a Sapezal. Uma distância de aproximadamente de 116 quilômetros desta urbe. O percurso inicia-se neste Juízo até o entroncamento da Rodovia MT 170 com a BR 364 perfazendo uma distância de 85 km, segue-se pela Rodovia BR 364 sentido Sapezal até o KM 1014 um percurso de 19 km, à direita o acesso ao imóvel, há uma estrada vicinal arenosa com extensão aproximada de 12 km. A Figura 01 ilustra a localização da Fazenda Boa Esperança.

CARACTERÍSTICAS, OCUPAÇÃO DO IMÓVEL E POTENCIAL PRODUTIVO: A Fazenda Boa Esperança é um imóvel de terreno rural, com área de 393,00 has, constituída de área de pastagens e mata do tipo cerrado. Aproximadamente 290has de pastagens e 103has de área de reserva. Possui potencial para produção de grãos e pastagens. O terreno é ondulado com curso d'água na área de reserva legal. A área é dividida em piquetes por meio de lascas, toras e arame liso.

SOLO E RELEVO: O solo é do tipo Latossolo Vermelho Distrófico (LVd), naturalmente de baixa fertilidade, textura arenosa. O relevo é plano e suavemente ondulado. Os Latossolos em geral, são solos profundos, porosos, bem drenados e de fácil preparo. Todavia, um fator limitante para o setor agropecuário é a baixa fertilidade. Normalmente, os Latossolos vermelhos Distróficos, possuem textura argilosa, muito argilosa ou média. Os de textura média são mais pobres e podem ser degradados facilmente por erosão e compactação. Apesar do alto potencial para agropecuária, parte de sua área deve ser mantida como reserva para proteção da biodiversidade desses ambientes.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES A região conta com as Rodovias BR 364 e MT 170, pavimentada e transitável durante o ano todo. A estrada vicinal é arenosa e transitável durante o ano todo. A região conta com posteamento de energia elétrica.

MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS Há linhas de ônibus na urbe deste município, no entroncamento das Rodovias BR 364 e MT 170.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA Grandes propriedades rurais produtora de grãos e gado de corte, armazém de grãos a 19 km da propriedade rural. Imóvel matriculado sob o nº 3.418, no Serviço Registral – 1º Ofício da Comarca de Brasnorte/MT, avaliado em R\$ 17.382.227,60 (dezessete milhões, trezentos e oitenta e dois mil, duzentos e vinte e sete reais e sessenta centavos), em 18 de dezembro de 2024. Atualizado para R\$ 17.962.707,09 (dezessete milhões, novecentos e sessenta e dois mil, setecentos e sete reais e nove centavos), em 07 de agosto de 2025.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Itens 01) e 02) Conforme descrição acima.



AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 31.309.412,00 (trinta e um milhões, trezentos e nove mil, quatrocentos e doze reais). Atualizado para R\$ 32.354.989,81 (trinta e dois milhões, trezentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e oitenta e nove reais e oitenta e um centavos), em 07 de agosto de 2025, através do índice INPC – IBGE, fornecido pelo site SISCALC <https://siscalc.tjmt.jus.br>.

LANCE MÍNIMO: R\$ 16.177.494,90 (dezesseis milhões, cento e setenta e sete mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e noventa centavos).

DEPOSITÁRIO(A): Itens 01 e 02) AGRIPAR COMERCIO E REPRESENTAÇÃO DE DEFENSIVOS LTDA., LUIZ CESAR BORNELLO e ECSANDRO CARLOS BARP.

ÔNUS: 01) Consta Hipotecas em favor de Arysta Lifescience do Brasil Indústria Química e Agropecuária Ltda.; Hipoteca em favor de Agripar Comércio e Representação de Defensivos Ltda. (Conforme Av. 5, o Credor endossou a Hipoteca para Cheminova Brasil Ltda.); Penhora nos autos nº 0001811-37.2015.8.11.0050, em favor de BANCO SAFRA S.A., em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Campo Novo dos Parecis/MT; Penhora nos autos nº 0073886-62.2019.8.26.0100, em favor de Franco, Leutewiler, Henriques Sociedade de Advogados, em trâmite na 13ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0030021-81.2013.8.16.0001, em favor de FERTIPAR FERTILIZANTES DO MATO GROSSO LTDA, em trâmite na 15ª Vara Cível de Curitiba/PR; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **02)** Consta Hipoteca em favor de Banco do Brasil S.A.; Hipoteca em favor de UPL do Brasil Indústria e Comércio de Insumos Agropecuários S.A.; Penhora nos autos nº 0001811-37.2015.8.11.0050, em favor de BANCO SAFRA S.A., em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Campo Novo dos Parecis/MT; Penhora nos autos nº 0073886-62.2019.8.26.0100, em favor de Franco, Leutewiler, Henriques Sociedade de Advogados, em trâmite na 13ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0030021-81.2013.8.16.0001, em favor de FERTIPAR FERTILIZANTES DO MATO GROSSO LTDA, em trâmite na 15ª Vara Cível de Curitiba/PR; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

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 leiloado 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.doleiloes.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, **DANIEL OLIVEIRA JUNIOR**, JUCEMAT sob n.º 65/2022, 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.doleiloes.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.doleiloes.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 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) 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.

ARREMATACÃO 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 devida.

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 devida ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, limitado ao valor máximo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser pago pelo adjudicante.

II – Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devida ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor da avaliação, limitado ao valor máximo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III – Será devida 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 lanços 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.

ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo(a) Juiz(a), pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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@doleiloes.com.br**.

INTIMAÇÃO: Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) **Agro Valor Comercio e Representações Ltda. na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is); Ecsandro Carlos Barp e seu(a) cônjuge se casado(a) for; Luiz Cesar Bornello 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.doleiloes.com.br**.

Em, 20 de agosto de 2025.

Eu, _____, Diretor(a), que o conferi.

CLÁUDIA ANFFE NUNES DA CUNHA
JUIZ(A) DE DIREITO