

### 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RONDONÓPOLIS/MT

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS)** e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **Adilton Ferreira Guimarães**, inscrito(a) no CPF/MF nº 384.742.201-49; seu cônjuge, Marcia Helena Velozo Guimarães, inscrito(a) no CPF/MF nº 384.742.201-49, com endereço em lugar incerto e não sabido, intimado por edital; **credor(es) hipotecário(s)**, Associação de Poupança e Empréstimo- POUPEX, CNPJ/MF nº 00.655.522/0001-21; e demais interessados.

**Dr(a). Milene Aparecida Pereira Beltramini**, Juiz(a) de Direito do(a) 3ª Vara Cível da comarca de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso, FAZ SABER a todos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial nº 0006011-25.2001.8.11.0003**, movido por **Associação de Poupança e Empréstimo PoupeX** contra **Adilton Ferreira Guimarães e outros**, em trâmite perante este Juízo e Cartório, que com fulcro no artigo 880 e seguintes do Código de Processo Civil/2015, por intermédio do portal [www.marcaleiloes.com.br](http://www.marcaleiloes.com.br), gestora de leilões on-line, o leiloeiro judicial nomeado pelo(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito desta Vara, Sr. **João Gabriel da Silva e Oliveira** leva a público pregão de venda e arrematação na modalidade de leilão somente eletrônico (art. 1.087 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça - Foro Judicial do Tribunal de Justiça de Mato Grosso) o bem(ns) imóvel abaixo descrito(s), conforme condições de venda constantes do presente edital.

**DATAS DO LEILÃO:** No 1º Leilão com início no dia 05/11/2024 às 14:00 horas (horário local) e término no dia 12/11/2024, às 14:00 horas (horário local), entregar-se-á o(s) bem(ns) a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 26/11/2024, às 14:00 horas (horário local), ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; considerado vil, conforme art. 891 do CPC.

**VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO:** R\$154.017,24, (cento e cinquenta e quatro mil, dezessete reais e vinte e quatro centavos), atualizado até 31/10/2023, conforme cálculo à id. 133337118 dos autos.

#### RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** 01 (um) lote de terreno urbano localizado na Rua das Oliveiras, nº 580, determinado sob o lote nº 08 da quadra nº 16-A do bairro/loteamento Jardim Rondônia, registrado sob a matrícula nº 30.637 do(a) Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Rondonópolis/MT, com as seguintes confrontações: frente para a Rua das Oliveiras; pelo lado



direito com o lote nº 09; pelo lado esquerdo com o lote nº 07 e aos fundos com o lote nº 06. Sobre o referido lote está edificado imóvel residencial com 02 (dois) quartos forrados com forro PVC; 01 (uma) sala forrada com PVC; área ao lado com espaço para garagem; 01 (uma) lavanderia; 01 (uma) sala forrada com PVC; piso de cerâmica; WC com cerâmica até o teto com box; dispensa, quintal não cimentado e pintura regular.

**NOMEAÇÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO:** Não há nomeação de fiel depositário aos autos.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 144.862,94 (cento e quarenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e dois reais e noventa e quatro centavos), conforme auto de avaliação à id 69563370, Pág.26/36, datado de 24 de junho de 2019.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), atualizado até 20 de dezembro de 2022, conforme atualização monetária, à id. 108062922 dos autos.

**DÉBITOS:** Constan os seguintes débitos sobre o imóvel supra descrito: **IPTU** (imposto predial e territorial urbano): Há débitos conforme demonstrativo de débitos anexo aos autos, emitida em 16/09/2024 pela Prefeitura do Município de Rondonópolis/MT, no valor de R\$ 265,21 (duzentos e sessenta e cinco reais e vinte e um centavos) ante a confecção deste edital. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 707074.

**ÔNUS:** Constan os seguintes ônus na matrícula nº 30.637 do(a) Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Rondonópolis/MT:

- **R. 2/30.637** – Protocolo nº 66.039- **HIPOTECA** - pela Cédula Hipotecária de 1º Grau nº 040/15, de 25/03/1988, em favor de Associação de Poupança e Empréstimo- POUPEX, CNPJ/MF nº 00.655.522/0001-21;

- **R. 6/30.637** - Protocolo nº 126.540, de 09/02/2001 - **PENHORA** - extraída dos autos nº 909/00, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis/MT, movido por PoupeX contra Adilton Ferreira Guimarães e outros. Valor da ação: R\$ 74.302,61 (setenta e quatro mil, trezentos e dois reais e sessenta e um centavos);

**AÇÕES CÍVEIS EM NOME DO(S) EXECUTADO(S):** Não há nos autos, certidão do cartório distribuidor de feitos em nome de Adilton Ferreira Guimarães, inscrito(a) no CPF/MF nº 384.742.201-49.

### **CONDIÇÕES DE VENDA**

**1. DA ARREMATÇÃO LIVRE DE ÔNUS:** Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre



o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC);

**2. DO PAGAMENTO PARCELADO:** O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 06 (seis) parcelas mensais, atualizadas pelo INPC, desde que garantido por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme art. 895 do CPC;

**3. DO(S) BEM(NS)** O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (art. 1.110 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça - Foro Judicial do Tribunal de Justiça de Mato Grosso);

**4. DOS DEPÓSITOS:** O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ao) ser depositado(s) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, mediante guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal enviada pela MARCA LEILÕES, bem como a comissão de **05% (cinco por cento)** via boleto na rede bancária, ou transferência eletrônica, via DOC ou TED, na conta corrente da Gestora de Leilão Eletrônico: Marca Leilões e Negócios S/A., portadora da CNPJ/MF nº 23.871.860/0001-04, Banco Bradesco - Agência nº 5247, Conta Corrente nº 0126375-7, Código do Banco: 237.

**5. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM E DA IMISSÃO DA POSSE:** A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil; O arrematante somente será imitido na posse do bem(ns) imóvel(is) após a expedição da carta de arrematação. Para a expedição da carta de arrematação é ônus do arrematante a prévia comprovação de pagamento do ITBI e dos direitos a ele relativos, em razão do disposto no art. 35, I, do CTN e art. 901, § 2º, do CPC;

**6. DO CADASTRO DOS INTERESSADOS:** Para a participação no leilão eletrônico os interessados deverão realizar cadastro prévio no prazo de até 24 h (vinte e quatro) horas de antecedência ao leilão, conforme instruções contidas no seguinte portal: [www.marcaleiloes.com.br](http://www.marcaleiloes.com.br); O cadastramento será gratuito e é requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações prestadas,



bem como implicar na aceitação integral das regras deste edital; Podem oferecer lances quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do art. 890 do CPC;

**7. DOS LANCES:** Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro Judicial, imediatamente divulgados on-line, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas, não admitido sistema no qual os lances sejam realizados por qualquer forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances; para haver o encerramento do leilão, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 1.113 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça - Foro Judicial do Tribunal de Justiça de Mato Grosso);

**8. DAS PENALIDADES:** Não efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, § 4º e 5º, do art. 896, § 2º, art. 897 e art. 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC; O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar o juiz do processo, terá seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário de Mato Grosso e não poderá mais participar das alienações judiciais eletrônicas pelo período de um ano, podendo, ainda, ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro (art. 23 da LEF);

**9. DA DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO:** Conforme art. 903 do CPC o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem;

**10. DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO:** 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 03 (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);

**11. DO ACORDO E DA REMISSÃO:** Na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição após a publicação do edital de leilão, será devida pelo(s) executado(s), ao Leiloeiro Oficial, a comissão de **02% (dois por cento)** do valor da avaliação judicial, conforme enunciado do § 3º do art. 1.100 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça - Foro Judicial do Tribunal de Justiça de Mato Grosso;

**12. DA COMISSÃO:** A comissão devida ao leiloeiro pelo arrematante, será no percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação. Além da comissão, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, a cargo do executado (art. 1.100 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça - Foro Judicial do Tribunal de Justiça de Mato Grosso); Se houver desistência ou arrependimento do arrematante do bem arrematado, a comissão será devida da mesma forma; Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial na hipótese da desistência, que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art. 1.100 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça - Foro Judicial do Tribunal de Justiça de Mato Grosso); Na concessão de isenção após a publicação do edital, a comissão será paga pela executada; se a concessão de isenção for anterior a publicação do edital de leilão, a comissão ficará a cargo do exequente, se este não efetivou a comunicação anteriormente a publicação do edital; A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro pregão, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, devida ao leiloeiro;

**13. DA PREFERÊNCIA AQUISITIVA:** 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. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

**14. DAS INTIMAÇÕES:** Ficam, desde já, intimadas através do presente edital e/ou na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), se porventura não seja(am) encontrado(s) para intimação pessoal, as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem, das datas acima, se por ventura 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 contidos no § 1º do art. 903 do CPC será de 10 (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. Se o dia designado para o leilão for feriado, o mesmo realizar-se-á no dia útil subsequente independentemente de nova publicação.

**15. DOS ESCLARECIMENTOS:** No escritório do Leiloeiro, Sr. **João Gabriel da Silva e Oliveira**, sito à Avenida Rubens de Mendonça, nº 1586, bairro Bosque da Saúde, em Cuiabá/MT, ou pelos seguintes fones: (65) 4052-9042; e-mail: [contato@marcaleiloes.com.br](mailto:contato@marcaleiloes.com.br) e site [www.marcaleiloes.com.br](http://www.marcaleiloes.com.br).

Caso não encontrado(s) o(s) devedor(es), fica(m) o(s) mesmo(s) ciente(s), por meio do presente, da realização do leilão. E, para que chegue ao conhecimento dos executados, terceiros e todos os demais interessados, o mesmo será publicado na forma da lei e afixado na sede deste Juízo.

Rondonópolis/MT, 16 de setembro de 2024.

**Dr<sup>ª</sup>. Milene Aparecida Pereira Beltramini**  
Juiz(a) de Direito

