



Número: **0005211-15.2016.8.11.0021**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª VARA CÍVEL DE ÁGUA BOA**

Última distribuição : **20/10/2016**

Valor da causa: **R\$ 193.885,52**

Processo referência: **00052111520168110021**

Assuntos: **Cédula de Crédito Rural**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
AXIOS NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA (EXEQUENTE)	
	HUGO LOPES DE BARROS (ADVOGADO(A))
MARIA JOSE FERREIRA (EXECUTADO)	
	HENRIQUE FAGUNDES MARQUES (ADVOGADO(A)) CLOVIS BARROS MARQUES (ADVOGADO(A))
ISMAEL DAVID DE REZENDE (EXECUTADO)	
	HENRIQUE FAGUNDES MARQUES (ADVOGADO(A)) CLOVIS BARROS MARQUES (ADVOGADO(A))

Outros participantes	
BANCO DO BRASIL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
237109035	15/06/2026 10:04	Sem movimento	EDITAL DE LEILÃO	Outros documentos

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO
Os horários previstos neste Edital tomam por base o horário oficial de Brasília/DF
1ª Vara Cível da Comarca de Água Boa/MT

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO de BENS IMÓVEIS e para intimação do executado e proprietário do bem **Ismael David de Rezende – CPF nº 045.795.261-04**, seu cônjuge, executada e coproprietária do bem **Maria José Ferreira – CPF nº 801.990.381-04**, dos credores hipotecários **Banco do Brasil S/A – CNPJ 00.000.000/4363-05**, **Pantanal Agrícola S/A – CNPJ nº 04.480.269/0011-45** e **AIXOS NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Ltda**, por meio de seus representantes legais, e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerente **AIXOS NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Ltda**, processo nº **0005211-15.2016.8.11.0021**.

O Dr. Jean Louis Maia Dias, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Água Boa/MT, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 879, II, do Código de Processo Civil, através da **BASTON LEILÕES (www.bastonleiloes.com.br)** portal de leilões online, levará a público leilão de venda e arrematação o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital.

No 1º Leilão com início no dia **03 DE JULHO DE 2026, às 14:00 horas** e término no dia **08 DE JULHO DE 2026, às 14:00 horas**, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia **15 DE JULHO DE 2026, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação (Art. 891 § único do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma fazenda denominada “Fazenda Buritizal”, com área total de **1.970,58,84ha**, localizada na Margem direita Córrego do Burro, na região conhecida como **Banco Safra**, no município de Água Boa-MT. O imóvel possui acesso saindo de Água Boa – MT, pela rodovia MT 240, sentido bar da Dinorá, banco safra, percorrer até acabar o asfalto e continue pela estrada de terra principal por mais aproximadamente 77 km onde passará por 5 entroncamentos, no 2º e 5º vire a direita e os demais a esquerda, a área penhorada faz divisa com a Fazenda Ypê Amarelo, onde para ter acesso a ela você passa pela sede da mesma, e percorre a estrada principal dela até passar o corgo onde iniciará a Fazenda Buritizal. O bem possui uma área de aproximadamente 1.130ha para plantio agrícola, com gergelim em boa parte, e mais aproximadamente 200ha com seringueiras já produzindo borracha. Na área existem 04 casas de alvenaria (placas de concreto), contendo 02 quartos, sala, cozinha e 01 banheiro, um alojamento e um depósito de defensivos. Na sede principal, possui um barracão em estrutura metálica de 800m², sem piso interno e um barracão também em estrutura metálica de 640m², com piso acimentado, alojamento com 06 quartos e 03 banheiros, cantina, cozinha, banheiro, despensa e lavanderia e uma residência para funcionários com 04 quartos, 02 banheiros e sala, todos em estado bom para regular de conservação, possuindo algumas rachaduras e reparos a fazer. O imóvel encontra-se em localização regular, ficando a aproximadamente 70km de um armazém para revenda de grãos. O bem possui reserva legal de 648,8563ha, correspondente a



32,72% da área, conforme AV-01. Título Aquisitivo: nº 601. Este bem está matriculado sob o nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT. INCRA: 901.024.071.013-5. NIRF: 1.588.734-0. CCIR: 11146842095.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$75.352.500,00 (setenta e cinco milhões e trezentos e cinquenta e dois mil e quinhentos reais)**, conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de ID 198721238 – Pág. 1/70, de 25 de junho de 2025.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE OS BENS IMÓVEIS: Sobre os bens imóveis a serem leilados constam os seguintes ônus:

- 1) Hipoteca censual de 1º grau em favor de Banco do Brasil – CNPJ nº 00.000.000/2305-10, conforme AV-02 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.
- 2) Hipoteca censual de 2º grau em favor de Banco do Brasil – CNPJ nº 00.000.000/2305-10, conforme AV-03 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.
- 3) Hipoteca censual de 3º grau em favor de Banco do Brasil – CNPJ nº 00.000.000/2305-10, conforme R-04 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.
- 4) Hipoteca censual de 4º grau em favor de Banco do Brasil – CNPJ nº 00.000.000/2305-10, conforme R-05 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.
- 5) Hipoteca censual de 5º grau em favor de Banco do Brasil – CNPJ nº 00.000.000/2305-10, conforme R-06 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.
- 6) Hipoteca censual de 6º grau em favor de Banco do Brasil – CNPJ nº 00.000.000/2305-10, conforme R-07 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.
- 7) Hipoteca censual de 7º grau em favor de Banco do Brasil – CNPJ nº 00.000.000/2305-10, conforme R-08 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.
- 8) Hipoteca censual de 8º grau em favor de Banco do Brasil – CNPJ nº 00.000.000/2305-10, conforme R-15 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.
- 9) Hipoteca censual de 9º grau em favor de Banco do Brasil – CNPJ nº 00.000.000/2305-10, conforme R-16 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.
- 10) Hipoteca censual de 10º grau em favor de Banco do Brasil – CNPJ nº 00.000.000/2305-10, conforme R-17 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.
- 11) Hipoteca censual de 11º grau em favor de Banco do Brasil – CNPJ nº 00.000.000/2305-10, conforme R-18 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.
- 12) Averbação Premonitória extraída dos autos de Execução, processo nº 1000113-95.2017.8.11.0021, em que Germano Sukadolnik move contra Maria José Ferreira e outro,



conforme AV-19 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.

13) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1000635-25.2017.8.11.0021, em que Banco do Brasil S/A move contra Ismael David de Rezende, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Água Boa/MT, conforme R-32 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.

14) Hipoteca cedular de 11º grau em favor de Pantanal Agrícola S/A – CNPJ nº 04.480.269/0011-45, conforme R-33 da matrícula nº 11.386, Livro 02, Registro Geral, do 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT.

Obs.: Conforme Manifestação de ID 213324591 – Pág. 1/4, de 29 de outubro de 2025, o exequente Aixos NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Ltda., informa que todas as hipotecas presentes na matrícula do respectivo imóvel a ser leiloado, atualmente pertencem a esta, conforme Escritura anexa no mesmo ID.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, e poderá encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão;

2) Não havendo lance superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subseqüentes ao do início do primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital;

3) Em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação (Art. 891 § único do CPC).

4) Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);

5) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);

6) Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;

7) A comissão devida ao gestor será de **5% (cinco) por cento sobre o valor da arrematação**, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á pago diretamente;

8) Com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução;



- 9) O arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (Artigo 24 da Resolução nº 236 do CNJ), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;
- 10) O auto de arrematação será assinado por este Juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (Artigo 25 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 11) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 12) O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor;
- 13) Eventuais 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 (CTN, art. 130, parágrafo único);
- 14) O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá 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, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).
- 15) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;
- 16) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is);
- 17) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão da BASTON LEILÕES, deduzidas as despesas incorridas;
- 18) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos à Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1º do Código de Processo Civil;
- 19) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso; e
- 20) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”.



PAGAMENTO PARCELADO:

- 1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, conforme Art 895 do CPC.
- 2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 parcelas mensais e sucessivas, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil**.
- 3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil**.

OBSERVAÇÕES:

- 1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
- 2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
- 3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão da Baston Leilões, deduzidas as despesas incorridas.

ADJUDICAÇÃO: A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, se o exequente adjudicar os bens móveis penhorados, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação devida ao leiloeiro.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) devida à ao Leiloeiro sobre o valor do pagamento ou acordo.

DO ACORDO – A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica os executados obrigados a pagar a comissão devida ao leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Água Boa/MT, situada na Avenida Planalto, 300, Lote 01, Quadra 03, Jardim Planalto – CEP 78635-000, na cidade de Água Boa/MT, ou no escritório do Gestor Baston Leilões EIRELI, localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca – SP, ou



ainda, pelo telefone 0800-942-1316 e e-mail: victorolavo@bastonleiloes.com.br / mouzar@bastonleiloes.com.br, e no site www.bastonleiloes.com.br.

Todas as condições e regras deste Leilão encontram-se disponíveis no Portal www.bastonleiloes.com.br.

Ficam os executados, depositários e proprietários dos bens, os credores hipotecários, através de seus representantes legais, **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Água Boa/MT, 15 de junho de 2026.

JEAN LOUIS MAIA DIAS
JUIZ DE DIREITO

