COORDENADORIA DE APOIO À EFETIVIDADE DA EXECUÇÃO

coordenadoriadaexecucao@trt23.jus.br - (65) 3648-4178

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

O Doutor ANGELO HENRIQUE PERES CESTARI, Juiz Coordenador da Coordenadoria de Apoio à Efetividade da Execução – TRT23, no uso de suas atribuições legais, torna público que fará realizar a alienação judicial do bem penhorado nos autos do processo abaixo identificado, na modalidade **ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR**, nos termos dos arts. 879, inciso I, 880 e seguintes do CPC e dos artigos 280 a 293 da Consolidação Normativa de Provimentos da Corregedoria Regional do TRT da 23ª REGIÃO.

Dessa forma, autoriza-se os leiloeiros e corretores credenciados neste Regional que manifestaram interesse na divulgação da alienação do imóvel (abaixo indicados), pelos meios publicitários disponíveis, anuncio eletrônico e/ou físico em rádio, tv ou meios digitais (*sites*, redes sociais, etc), a promoverem a alienação por iniciativa particular, **com prazo de 30 dias corridos** para recebimento de propostas, a contar da publicação deste edital no DEJT.

Leiloeiros/corretores autorizados:

ALAN CARLOS DOS SANTOS - www.matogrossoleiloes.com.br

ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO - www.albertomacedoleiloes.com.br

ALEX VIEIRA PASSOS - www.portalax.com.br

ÁLVARO ANTÔNIO MUSSA PEREIRA - www.alvaroantonioleiloes.com.br

APARECIDA MARIA FIXER - www.cidafixerleiloes.com.br

CIRLEI FREITAS BALBINO DA SILVA - www.balbinoleiloes.com.br

CONCEIÇÃO MARIA FIXER - www.mariafixerleiloes.com.br

DAGMAR CONCEIÇÃO DE SOUZA FLORES -www.leilaobrasil.com.br

DANIEL ELIAS GARCIA - www.danielgarcialeiloes.com.br

DANIEL OLIVEIRA JUNIOR - www.danieloliveiraleiloes.com.br

FÁBIO GONÇALVES BARBOSA - www.fabiobarbosaleiloes.com.br

FERNANDO JOSE CERELLO GONÇALVES PEREIRA - www.megaleiloes.com.br

JOABE BALBINO DA SILVA - www.balbinoleiloes.com.br

JONAS GABRIEL ANTUNES MOREIRA - www.jonasleiloeiro.com.br

JOSÉ ANTÔNIO RODOVALHO JÚNIOR -www.leiloesjudiciaismgnorte.com.br

KLEIBER LEITE PEREIRA - www.kleiberleiloes.com.br

KLEIBER LEITE PEREIRA JUNIOR - www.kleiberleiloes.com.br

LUIZ BALBINO DA SILVA - www.balbinoleiloes.com.br

LUZINETE MUSSA MORAES PEREIRA - www.Lumussaleiloes.com.br

MOUZAR BASTON FILHO - www.bastonleiloes.com.br

RAPHAEL PERINI DE SOUZA - www.pantanalleiloesjudiciais.com.br

VICTOR ALBERTO SEVERINO FRAZÃO - www.sfrazão.com.br

CCLAUDEANE ALMEIDA CÉZAR - https://www.corretoriaclaudeane.com

PROCESSO: ATOrd 0000888-87.2023.5.23.0004 (PJE) e 0000442-16.2025.5.23.0004

AUTOR: EXPEDITO JOSE DA SILVA- CPF: 079.086.872-53

ADVOGADO: LUCIANA SERAFIM DA SILVA OLIVEIRA - OAB: MT4961

RÉU: CERAMICA DOM BOSCO LIMITADA – ME – CNPJ: 03.906.021 /0001-69 e OUTROS

ADVOGADO: GERALDO CARLOS DE OLIVEIRA (OAB: MT4032)

DESCRIÇÃO DO BEM: Um lote de terreno urbano sito no lugar denominado "SÃO GONÇALO", com área de 56,9710 has (cinquenta e seis hectares e noventa e sete ares e dez centiares), desmembrada de uma área maior, conforme autorização de desmembramento nº 65/90 expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade aos 21.05.90. Com limites, confrontações e caminhamento descritos na Matrícula de nº. 18.672, Livro nº 2, do 1º Serviço Notarial e de Registros de Várzea Grande/MT.

Benfeitorias: Conforme constatação "in loco", no imóvel há, aproximadamente, 16 ha de eucalipto plantado; três grandes lagoas (artificiais - que ocupam grande parte do terreno) e uma pequena casa para o caseiro (em deterioração). Segundo informações do proprietário (Sr. Mauro Silvestrin) a área, que já serviu muita matéria-prima para a Cerâmica, ainda tem um bom potencial mineral (argila e areia fina para construção civil).

Gravames: Sobre o referido imóvel consta dívida fiscal perante o Município de Várzea Grande/MT - IPTU (valor de R$ 1.964.729,23 até 15/10/2024) - ID 468fd79.

DATA DA REAVALIAÇÃO: 27.03.2024.

VALOR DA REAVALIAÇÃO: R$ 6.000.000,00.

LANCE MÍNIMO: 50% DO VALOR DA AVALIAÇÃO – R$ 3.000.000,00

A alienação será realizada na modalidade **ELETRÔNICA**.

Aquele que quiser participar da alienação por iniciativa particular deverá cadastrar-se previamente no *site* dos leiloeiros acima informados, ficando ciente de que o cadastramento implicará na aceitação integral das disposições da Consolidação Normativa de Provimentos da Corregedoria Regional do TRT da 23ª REGIÃO, bem como das condições estipuladas neste edital.

DO OFERECIMENTO DE PROPOSTAS

PJe Documento assinado eletronicamente por ANGELO HENRIQUE PERES CESTARI, em 21/07/2025, às 07:57:33 - 5cc78c0

A proposta deverá observar os seguintes parâmetros:

1) Do valor da proposta:

Apenas propostas com valor igual ou superior a **50% do valor da avaliação** serão aceitas na fase de alienação por iniciativa particular.

2) Formas de pagamento:

2.1) À vista: mediante depósito judicial, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, **contados da ciência da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora**.

A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (§ 7º do artigo 895 do CPC).

2.2) Parcelada:

Havendo o interesse em adquirir o bem em prestações, o interessado poderá apresentar a sua proposta ao leiloeiro/corretor público, que a submeterá ao juízo coordenador da execução.

a) Poderá ser admitido o parcelamento **em até doze meses**, sempre com entrada mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da alienação, a ser depositada em conta judicial no prazo de **48 horas a partir da intimação** da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora e o restante em, no máximo, 12 (doze) prestações mensais, sendo a primeira parcela com vencimento no mesmo dia da ciência da homologação, mas no mês subsequente, vencendo-se as demais sempre no mesmo dia dos demais meses.

b) As parcelas serão mensalmente corrigidas pelo mesmo índice utilizado na correção dos créditos trabalhistas (índice SELIC positivo previsto para o mês anterior ao do vencimento da parcela).

3) Da forma de apresentação das propostas:

A proposta, apresentada por pessoa física ou jurídica, deve conter:

a) Nome, CPF/CNPJ, endereço, e-mail e telefone do proponente;

PJe Documento assinado eletronicamente por ANGELO HENRIQUE PERES CESTARI, em 21/07/2025, às 07:57:33 - 5cc78c0

b) Preço total ofertado, expresso em algarismo e por extenso, em moeda corrente do país, sem emendas, rasuras, ressalvas ou entrelinhas que possam levar a dúbias interpretações. Na eventual divergência entre os preços, será considerado o valor por extenso;

c) Declaração expressa da forma de pagamento, se à vista ou parcelado e, neste último caso, o valor da entrada, observado o valor do percentual mínimo fixado neste edital;

d) Declaração expressa de que tem conhecimento do estado físico do bem imóvel, bem como de que correrão por sua conta e risco as despesas e as providências visando à alteração do seu estado de conservação;

e) Declaração expressa de que o proponente se submete a todas as condições deste edital de alienação por iniciativa particular;

f) Local, data e assinatura do proponente ou do seu procurador;

g) No caso de proposta de pessoa física assinada por procurador, a procuração deve ser outorgada em instrumento público e anexada à proposta.

h) No caso de proposta de pessoa jurídica assinada por procurador, a procuração outorgada em instrumento público e o documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo devem ser anexados à proposta.

i) No caso de proposta de pessoa jurídica, deve ser anexado à proposta o ato constitutivo que comprove a condição de representante legal do proponente.

4) Do procedimento de análise das propostas:

a) Apresentadas as propostas, o leiloeiro deve comunicá-las **de imediato** ao juízo, via e-mail leiloes@trt23.jus.br, bem como deve informar, ao término do prazo de 90 dias, acerca da inexistência de propostas/interessados.

b) As propostas serão juntadas aos autos ficando à disposição para consulta de todos os interessados.

c) A apresentação da proposta não suspende o decurso do prazo assinado para que os demais interessados apresentem as suas propostas.

PJe Documento assinado eletronicamente por ANGELO HENRIQUE PERES CESTARI, em 21/07/2025, às 07:57:33 - 5cc78c0

d) Encerrado o prazo para apresentação das propostas, em havendo alguma que satisfaça os requisitos mínimos, no prazo máximo de **05 dias**, será intimado o executado, através de seu procurador, para apresentar comprador por preço maior.

e) No caso de apresentação de comprador pelo executado que ofereça preço maior que o lance vencedor, será oportunizado ao lançador primitivo, via intimação por e-mail/telefone, aumentar a sua oferta e manter a alienação a seu favor.

f) Em caso de empate de propostas, os proponentes serão convocados, via intimação por e-mail/telefone, a se manifestar acerca da possibilidade de aumentar a oferta; em permanecendo o empate, terá preferência a proposta antecedente, em ordem cronológica, segundo aferição do protocolo judicial.

5) Da desclassificação das propostas:

Serão desclassificadas as propostas que:

a) Não estiverem corretamente preenchidas, conforme fixado neste edital;

b) Não atendam às exigências deste edital;

c) Forem apresentadas fora do prazo fixado neste edital;

d) Condicionarem suas ofertas a quaisquer outras condições não previstas neste edital ou a outras propostas ou fatores também não previstos;

e) Apresentarem o valor total da proposta inferior ao lance mínimo constante deste edital;

f) Apresentarem dúvidas na modalidade de pagamento: se à vista ou por meio de parcelamento;

g) Contenham divergências de números, dados ou valores, bem como rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas em suas partes essenciais, que possam acarretar dúbias interpretações;

h) Forem apresentadas sem assinatura física ou digital;

i) Tenham sido preenchidas de forma ilegível.

ADVERTÊNCIAS:

PJe Documento assinado eletronicamente por ANGELO HENRIQUE PERES CESTARI, em 21/07/2025, às 07:57:33 - 5cc78c0

1) O bem será entregue ao arrematante no estado em que se encontra, competindo ao interessado os encargos necessários à efetivação do registro, bem como à verificação do estado físico do bem.

2) Fica o arrematante ciente de que pagará, no ato da arrematação, a comissão do leiloeiro – no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação – que não poderá ser incluída no valor do lanço. A comissão será destinada integralmente ao leiloeiro/corretor que intermediou a venda homologada pelo juízo.

3) No caso de o lançador da proposta vencedora, intimado via e-mail/telefone, não efetuar o depósito da entrada no prazo de 48h **a partir da intimação** da decisão que deferir/homologar a proposta vencedora, o juízo poderá homologar nova proposta, intimando-se o novo proponente para depositar o valor da entrada e assinar a concordância com a arrematação.

4) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, o adquirente perderá a entrada a favor da execução, incidindo ainda multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, além de o proponente poder ser responsabilizado penalmente, conforme o disciplinado no artigo 358 do Código Penal. O inadimplemento autoriza 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 da execução em que se deu a arrematação. (art. 895, §§4º e 5º do CPC).

5) Em caso de parcelamento, o bem somente será entregue ao comprador ao final do pagamento total.

6) O arrematante receberá o bem livre de quaisquer ônus eventualmente existentes, uma vez que a arrematação faz cessar todos os vínculos materiais (v. g. hipoteca), processuais (v.g. penhoras), cautelares ou de emergência, que sobre o bem tenham sido constituídos, bem como ficará inteiramente desvinculado da responsabilidade tributária do executado. Créditos tributários sobre a propriedade, inclusive contribuições parafiscais, sub-rogam-se no preço (CTN, art. 130), respondendo o arrematante pelo imposto de transmissão (NCPC, art. 901, §2o; CTN art. 35, inc. I).

7) O arrematante deverá informar qualquer alteração considerável ou impossibilidade de imitir-se na posse do bem, no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento do auto de arrematação.

8) Quem pretender arrematar, adjudicar ou remir ditos bens deverá estar ciente de que à espécie aplicam-se os preceitos da **Consolidação das Leis do Trabalho (CLT)**, da **LEI N.º 6.830/1980** (que dispõe sobre a cobrança judicial da Dívida

PJe Documento assinado eletronicamente por ANGELO HENRIQUE PERES CESTARI, em 21/07/2025, às 07:57:33 - 5cc78c0

Ativa da Fazenda Pública) e do **Novo Código de Processo Civil**, observada a ordem de citação, a omissão e a compatibilidade, principalmente dos dois últimos institutos.

9) Deverá, ainda, observar o disposto no art. 273, §§ 2º e 4º, da Consolidação Normativa dos Provimentos do TRT da 23ª Região, disponível no link *https://portal.trt23.jus.br/portal/leiloes,* na aba "Regulamentação", do sítio eletrônico deste Tribunal Regional (www.trt23.jus.br), que regulamenta o pagamento ao leiloeiro Oficial.

10) Caso não sejam cientificadas da alienação judicial, por qualquer motivo, quando da expedição das respectivas notificações postais, ficam as partes intimadas por meio deste edital, observado o disposto no parágrafo único do art. 274 CPC.

11) Se autorizada, a alienação por iniciativa particular será formalizada por termo nos autos, assinado pelo juiz juntamente com o exequente, o adquirente e, se presente, o executado, expedindo carta de alienação do bem imóvel (art. 880, §2º, I do CPC).

12) Casos omissos serão resolvidos por este Juízo da Execução.

CUIABA/MT, 18 de julho de 2025.

ANGELO HENRIQUE PERES CESTARI
Magistrado

CUIABA/MT, 21 de julho de 2025.

ANGELO HENRIQUE PERES CESTARI
Magistrado

Documento assinado eletronicamente por ANGELO HENRIQUE PERES CESTARI, em 21/07/2025, às 07:57:33 - 5cc78c0
https://pje.trt23.jus.br/pjekz/validacao/25071815564728400000040958056?instancia=1
Número do processo: 0000442-16.2025.5.23.0004
Número do documento: 25071815564728400000040958056