

PODER JUCIÁRIO DA COMARCA DE COMODORO-MT
JUÍZO DA SEGUNDA VARA CÍVEL
EDITAL DE INTIMAÇÃO DE 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL
Leilão somente on-line pelo site: www.alvaroantonioleiloes.com.br

Processo nº 1003366-40.2022.8.11.0046

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: JOAO ALCIR RODRIGUES DE VARGAS

Executado: ANTONIO CADORE NETO e RAFAEL ANTONIO CADORE

Valor da Causa: R\$ 999.000,00 em 30/09/22.

Leiloeiro: ÁLVARO ANTONIO MUSSA PEREIRA - Leiloeiro Rural 033/2004/Famato e Leiloeiro Público Oficial 013/2008/Jucemat

Dia do encerramento do 1º leilão: 26/10/2026 - 14:00 horas *(pelo valor integral da avaliação)*

Dia do encerramento do 2º leilão: 26/10/2026 - 16:00 horas *(pelo valor de 51% da avaliação)*

Site para cadastro e lances on-line: www.alvaroantonioleiloes.com.br

O leilão judicial será realizado na forma do CPC e conforme determinado pelo Juízo, sendo somente de forma on-line, sendo que o 2º leilão só ocorre em caso negativo do 1º. Para participação de forma ON-LINE pela rede mundial de computadores, o interessado deverá se habilitar no site do leiloeiro, para o 1º e 2º leilão, respectivamente, até as 12:00 horas do dia 26/10/2026, e uma vez aprovado o cadastro, recebendo senha pessoal e intransferível para acessar o sistema e oferecer lances, conforme próximos parágrafos.

Após a aprovação do cadastro, os habilitados já poderão registrar seus lances, renovando-os, se desejar, e no dia e horário do encerramento do 1º e 2º leilão estarem logados e conectados no site www.alvaroantonioleiloes.com.br, no auditório virtual, para as disputas com os demais lances que forem ofertados, inclusive, aqueles que já registraram lance anterior devem entrar na disputa. O leiloeiro aciona uma contagem regressiva de 60 (sessenta) segundos de interstícios, e a cada vez que um lance é registrado, essa contagem reinicia, até ser zerado o cronômetro on-line quando é fechado o leilão, sendo declarado o vencedor o último lance.

O leilão de forma on-line é uma ferramenta e poderá sofrer interferências ou qualquer outra circunstância alheias a vontade do leiloeiro, como: instabilidades de conexão, fuga de sinal, falhas no funcionamento do sistema, incompatibilidade de software, lentidão, queda de energia, intempéries do tempo, linha telefônica, enfim, imprevisões gerais, reconhecendo os licitantes habilitados que essas condições podem ocorrer no ato do leilão.

O licitante é o único responsável pela guarda, pelo sigilo e pela utilização dos dados necessários de acesso ao sistema, login, senha e lances, não sendo oponível, em nenhuma hipótese, a alegação de uso indevido. O interessado ou participante do leilão responde civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou qualquer outro procedimento que possa interferir no funcionamento do site do leiloeiro na rede mundial de computadores.

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO À VISTA, OU PARCELADO NA FORMA DO CPC:

1. No 1º Leilão, que se encerra dia 26/10/2026, às 14:00 horas, o bem penhorado será oferecido à venda pelo valor total da avaliação.
2. No caso de não haver arrematação no 1º leilão, ocorrerá o 2º Leilão que se encerrará no mesmo dia, às 16:00 horas, pelo valor mínimo de 51% (cinquenta e um por cento) do valor da avaliação.
3. O pagamento da arrematação poderá ser parcelado na forma autorizada pelo Exmo. Juiz de Direito, em 3 (três) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira À VISTA, no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas, e as demais a cada 30 (trinta) dias. A oferta de pagamento à VISTA prevalece sobre pagamento parcelado, desde que seja pelo mesmo valor final alcançado pelo lance ofertado parceladamente.
 - 3.1. O leiloeiro emitirá as Guias de Depósito Judicial para pagamento integral, ou da entrada e mensalmente das parcelas, e a repassará ao arrematante para pagar. A Guia para pagamento emitida pelo site do TJ/MT apresenta prazo maior para pagamento, porém, não se aplica neste caso, sendo obrigatório o pagamento à vista, e/ou nas respectivas datas das parcelas vincendas mensais e consecutivas.
 - 3.3. No caso de pagamento parcelado, incidirá a correção monetária mensal, e no caso de atraso no pagamento, multas e demais encargos conforme índices definidos no Código de Processo Civil.
4. A Comissão do Leiloeiro é de 5% (cinco por cento), pago obrigatoriamente pelo arrematante (§ único, art. 24, Decreto nº 21.981/32), e não integra o valor da arrematação, devendo ser pago à vista diretamente ao leiloeiro. A comissão só é devolvida pelo leiloeiro nos casos previstos em lei.
5. Em ocorrendo, a adjudicação, remição ou acordo entre as partes antes da alienação, a comissão será de 3% (três por cento) sobre o valor da avaliação e a carga do executado ou exequente.

5.1. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) calculada sobre o valor da arrematação efetuada (§ 3º, artigo 7º da Resolução nº 236/2016/CNJ).

6. O não pagamento da arrematação, prestações, e/ou valor da comissão, implica na aplicação das penalidades legais ao arrematante.

7. A decisão sobre o pagamento à vista ou parcelado, homologação ou não da arrematação, emissão da Carta de Arrematação, prazos e demais atos e formalidades pertinentes a este leilão compete, exclusivamente, ao juízo competente, devendo o arrematante acompanhar a demanda até a sua concreção.

8. O leiloeiro realiza o leilão judicial com base no CPC, na decisão do juízo, nas informações e descrição contidas na penhora, não respondendo, direta ou indiretamente, por divergências, falhas ou omissões eventualmente contidas nos autos/penhora.

8.1. O presente leilão somente será suspenso ou cancelado por ordem expressa do Juízo competente.

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:

- 01 imóvel rural, denominado **Fazenda Recreio**, com área de **414,2926ha**, localizada dentro dos limites da Gleba Juína III, no município de Campos de Júlio/MT. Matriculada sob o nº 257 do CRI da Comarca de Comodoro/MT.

Características do imóvel: possui relevo plano e suave ondulado, com aproveitamento agropecuário, apresenta **aproximadamente 60% da área** formada por terras mecanizadas e utilizadas para lavoura, **aproximadamente 35% da área** formada por pastagens e utilizadas para pecuária, possuindo 06 (seis) divisões de pastagens, todas cercadas de arame liso com lascas de madeira de várias essências, e abastecidas por córregos e represas secas, sendo seu restante formada por terras com mata nativa (vegetação de cerrado). Segundo informações do laudo de avaliação.

Acesso: aprox. 32 km da rodovia BR 364, e do núcleo urbano do município de Campos de Júlio, utilizando-se de uma estrada de chão batido conhecida como "linha Cabaçu".

Imóvel reavaliado em 12/12/2024.

VALOR EM 1º LEILÃO: R\$ 26.494.011,80 (vinte e seis milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil, onze reais e oitenta centavos)

VALOR EM 2º LEILÃO: R\$ 13.511.946,02 (treze milhões, quinhentos e onze mil, novecentos e quarenta e seis reais e dois centavos)

ONUS, RESTRIÇÕES, RECURSOS OU CAUSAS PENDENTES: **Av3/257 de 22/11/2005** – Cessão de Crédito, Credor: Banco do Brasil S/A do R-7/8.403 do RGI de Pontes e Lacerda-MT; **Av4/257 de 22/11/2005** – Cessão de Crédito, Credor: Banco do Brasil S/A do R-8/8.403 do RGI de Pontes e Lacerda-MT; **Av5/257 de 22/11/2005** – Cessão de Crédito, Credor: Banco do Brasil S/A do R-9/8.403 do RGI de Pontes e Lacerda-MT; **Av6/257 de 22/11/2005** – Cessão de Crédito, Credor: Banco do Brasil S/A do R-10/8.403 do RGI de Pontes e Lacerda-MT; **R7/257 de 05/03/2007** – Hipoteca Cedular, Credor: Banco do Brasil S/A, Valor: R\$ 300.941,36; **R8/257 de 27/03/2008** – Penhora Judicial. Credor: Fazenda Nacional, em face do Processo 2007/107 da 1ª Vara Cível da Comarca de Comodoro/MT; **R9/257 de 27/03/2008** – Penhora Judicial. Credor: Fazenda Nacional, em face do Processo 2007/109 da 1ª Vara Cível da Comarca de Comodoro/MT; **Av10/257 de 31/03/2009** – Ação Executiva, Credor: Urtigão Comércio e Representações LTDA em face do Processo 657/2006 da 2ª Vara Cível da Comarca de Comodoro/MT; **R11/257 de 24.09.2019** – Hipoteca Cedular, Credor: Agrocat Distribuidora de Insumos Agrícolas LTDA. Produto: 1.411.800 quilos de soja; **R12/257 de 27/07/2021** – Penhora Judicial. Credor: Urtigão Comércio e Representações LTDA, em face do Processo 0001715-83.2005.8.11.0046 da 2ª Vara Cível da Comarca de Comodoro/MT; **R13/257 de 25/04/2024** – Penhora Judicial. Credor: João Acir Rodrigues de Vargas, em face deste Processo da 2ª Vara Cível da Comarca de Comodoro/MT; e outras não especificadas acima constantes na matrícula do imóvel, caso houver.

O bem será vendido em caráter AD CORPUS, no estado físico em que se encontra, e constitui obrigação do interessado sua vistoria, verificar todas as características e circunstâncias, validade, não cabendo, após arrematação, reclamações ou desistências não abrangidas pelo ordenamento jurídico vigente.

INTIMAÇÃO: Caso o(s) executado(s) e/ou seu(s) respectivo(s) cônjuge(s) não seja(m) encontrado(s) para intimação pessoal e dos demais credores, fica(m) todos intimado(s), (CPC/ art. 889, § único), deste ato através do presente Edital de Intimação de 1º e 2º Leilão Judicial.

O presente Edital pode ser impugnado no prazo legal, e está publicado (CPC/art. 88 7, § 2º) no site do leiloeiro www.alvaroantonioleiloes.com.br.

Comodoro/MT, 11 de setembro de 2026.

Ricardo Garcia Maziero
Juiz de Direito