

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

A Doutora MICHELLE TROMBINI SALIBA, Juíza Titular da 1^a Vara do Trabalho de Rondonópolis/MT, 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 arts. 280 a 293 da Consolidação Normativa de Provimentos da Corregedoria Regional do TRT da 23^a 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, anúncio eletrônico e/ou físico em rádio, tv ou meios digitais (sites, redes sociais, etc), a promoverem a alienação por iniciativa particular, com prazo de 90 dias corridos para recebimento de propostas, a contar da publicação deste edital no DJEN. Faz Saber que a leiloeira oficial Sra. Dagmar Conceição de Souza Flores, JUCEMAT 71, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no site, com transmissão pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões eletrônico, www.leilaobrasil.com.br:

Do Início e encerramento do Leilão: Início do leilão em 26/11/2025 às 10:00 horas e encerramento do leilão em 26/02/2026 às 10:00 horas. Que deverá ser ofertado mediante proposta, seja à vista ou parcelada, sendo a entrada mínima de 25% e o restante parcelado em até 24 parcelas, encaminhando a proposta para o e-mail atendimento@leilaobrasil.com.br.

PROCESSO PILOTO: ATSum 0000954-89.2018.5.23.0021

AUTOR(ES): ROSILDA DE ALMEIDA SILVA E OUTROS

ADVOGADO: Adila Arruda Safi, OAB/MT3611; Igor Gabriel Safi da Silva, OAB/MT11147.

RÉU: TEREZA DE LURDES GARCIA XAVIER, CPF: 568.901.411-72

ADVOGADO: Eduardo Naves Paschoal Mackievicz, OAB/MT26652

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel residencial com 381,72 m² de área construída, e seu respectivo terreno, caracterizado como lote nº 9/14 da quadra 44, situado no "CENTRO A", zona urbana de Rondonópolis, matriculado sob nº 49.302 – 1º Tabelionato e Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, com a área de 2.100,00 m², dentro dos seguintes limites e confrontações: Frente para a Rua Poxoréo com 45,00 metros; Pelo lado direito dividindo com os fundos do lote nº 08 e parte do lote nº 17-A e 10/16-B, com distância de 40,00 metros; Pelo lado esquerdo dividindo com o lote nº 07 e parte do lote nº 03 com 50,00 metros; Pelo fundo, irregular, formando linha quebrada que divide 15,00 metros com parte do lado esquerdo do lote nº 13 e, formando ângulo reto de 100,00 metros, dividindo com o fundo do mesmo lote nº 13; Dali, segue 30,00 metros em ângulo reto dividindo com os fundos do lote nº 08 e parte do lote nº 10/16-B.

GRAVAMES (Id. 3e4a11b – Extrato Municipal):

IPTU 2025 (Parcelas 1 a 9): R\$ 12.098,21

IPTU 2024: R\$ 15.000,88

DÍVIDA ATIVA IPTU (2016 a 2021): R\$ 97.489,43

TOTAL GERAL DOS DÉBITOS: R\$ 124.588,52

AVERBAÇÕES

Av.7 - Aditamento do R.5 - Hipoteca de 1º Grau em favor de João Mário Melo Fagundes Cardoso - CPF: 738.022.471-91;

Av.9 - Ação de Execução de Título Extrajudicial - Processo 1002263-69.2018.811.003 (3ª Vara Cível de Rondonópolis);

Av.11 – Ação Trabalhista – Processo 0000954-89.2018.5.23.0021 (1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis);

Av.12 – Ação Trabalhista – Processo 0000138-70.2019.5.23.0022 (2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis);

Av. 14 - Ação Cível – Processo 1005360-77.2018.8.11.0003 (4ª Vara Cível de Rondonópolis – Execução de Título Extrajudicial);

Av.15 – Ação Trabalhista – Processo 0000589-98.2019.5.23.0021 (1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis);

Av.16 – Ação Trabalhista – Processo 0000323-11.2019.5.23.0022 (2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis);

Av.17 – Ação Trabalhista – Processo 0000043-40.2019.5.23.0022 (2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis);

Av. 18 - Ação Trabalhista – Processo 0000584-76.2019.5.23.0021 (1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis);

Av.19 - Ação Trabalhista – Processo 0000944-42.2018.5.23.0022 (2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis);

Av.21 - Ação Trabalhista – Processo 0001026-42.2019.5.23.0021 (1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis);

Av.23 - Ação Trabalhista – Processo 0000210-23.2020.5.23.0022 (2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis);

Av.24 - Ação Trabalhista – Processo 0000209-38.2020.5.23.0022 (2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis);

Av.33 – Ação de Execução – Processo 1013802-32.2018.8.11.0003 (2ª Vara Cível de Rondonópolis);

Av.36 – Ação Cível – Processo 1007246-14.2018.8.11.0003 (1ª Vara Cível – Execução de Título Extrajudicial)

REGISTROS

R.5 - Hipoteca de 1º Grau em favor de João Mário Melo Fagundes Cardoso - CPF: 738.022.471-91

R.8 - Hipoteca Judicial - Processo 1139-83.2009.811.0003 (2ª Vara da Fazenda Pública de Rondonópolis)

INDISPONIBILIDADES

Av.10 – Indisponibilidade (Processo 0000255-69.2016.5.23.0021 – 1ª Vara do trabalho de Rondonópolis);

Av. 22 - Indisponibilidade (Processo 0000804-71.2019.5.23.0022 - 2ª Vara do trabalho de Rondonópolis);

Av.26 – Indisponibilidade (Processo 0000138-70.2019.5.23.0022 – 2ª Vara do trabalho de Rondonópolis);

Av.27 – Indisponibilidade (Processo 0000209-38.2020.5.23.0022 – 2ª Vara do trabalho de Rondonópolis);

Av.32 – Indisponibilidade (Processo 0000210-23.2020.5.23.0022 – 2ª Vara do trabalho de Rondonópolis);

Av.35 - Indisponibilidade (Processo 0016700-21.2007.8.11.0003 - 1ª Vara Cível de Rondonópolis)

PENHORAS

AV. 6 - Penhora (Auto 15/05/2015 - Processo Cível 14182-14.2014.811.0003 – 4ª Vara Cível)

R.20 – Penhora (Auto de 14/11/2019 – Processo 0000954-89.2018.5.23.0021 – 1ª Vara do trabalho de Rondonópolis);

R.25 - Penhora (14/04/2020 – Processo 1004507-68.2018.8.11.0003 – 3ª Vara Cível de Rondonópolis);

R.28 – Penhora (09/08/2021 – Processo 1014166-33.2020.8.11.0003 – 4ª Vara Cível de Rondonópolis);

R.30 – Penhora (06/10/2021 – Processo 0000043-40.2019.5.23.0022 – 3^a Vara do Trabalho de Rondonópolis);

R.31 – Penhora (26/10/2021 – Processo 0000323-11.2019.5.23.0022 – 2^a Vara do Trabalho de Rondonópolis);

Av.37 – Penhora (17/01/2025 – Processo 1005360-77.2018.8.11.0003 – 4^a Vara Cível de Rondonópolis);

Av.38 – Penhora (29/01/2025 – Processo 0016701-06.2007.8.11.0003 – 4^a Vara Cível de Rondonópolis);

Av. 39 - Retificação da penhora (R.20) - Processo 0000954-89.2018.5.23.0021 – 1^a Vara do trabalho de Rondonópolis); DATA DA REAVALIAÇÃO: 26/10/2021

VALOR DA REAVALIAÇÃO: R\$ 2.370.000,00 (dois milhões, trezentos e setenta mil reais (ID. 0e23d47)

LANCE MÍNIMO: 1.659.000,00 (70% do valor da avaliação).

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 23^a REGIÃO, bem como das condições estipuladas neste edital.

OFERECIMENTO DE PROPOSTAS:

A proposta deverá observar os seguintes parâmetros:

1) Valor da proposta:

Apenas propostas com valor igual ou superior a 70% 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 da execução.

a) Poderá ser admitido o parcelamento em até 24 (vinte e quatro meses), sempre com entrada mínima correspondente a 25% (vinte 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. O saldo remanescente deverá ser pago em até 24 (vinte e quatro) prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no mesmo dia da ciência da homologação, no mês subsequente, e as demais sempre no mesmo dia dos meses posteriores.

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) 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;

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) Procedimento de análise das propostas:

- a) Apresentadas as propostas, o leiloeiro deve comunicá-las de imediato ao juízo, via e-mail: vtroo1@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 prazo assinalado para que os demais interessados apresentem as suas propostas.
- 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) 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:

- 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 lance. 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 email/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 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.

RONDONOPOLIS/MT, 25 de novembro de 2025.

MICHELLE TROMBINI SALIBA

Magistrado