

**PODER JUCIÁRIO**  
**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](http://www.alvaroantonioleiloes.com.br)

**Processo nº 0001733-02.2008.8.11.0046**

**Tipo de Ação:** Cumprimento de sentença > Procedimento de Cumprimento de Sentença > Processo de Conhecimento > Processo Cível e do Trabalho

**Requerente:** Cooperativa de Crédito Sicredi Sudoeste; Luciano de Sales e Francismar Sanches Lopes

**Requeridos:** Alderino de Amorim Capeletti; Antonio Fidelis da Silva Zamo e Lucia Capeletti

**Valor da Causa:** R\$ 257.908,87 em julho/2008.

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

**Dia do 1º leilão:** 17/04/2025 - 09:00 horas (lance inicial pelo valor integral da avaliação)

**Dia do 2º leilão:** 17/04/2025 - 15:00 horas (lance inicial pelo valor de 51% da avaliação)

**Site para cadastro e lances on-line:** [www.alvaroantonioleiloes.com.br](http://www.alvaroantonioleiloes.com.br)

O leilão será realizado na forma do CPC, na data e horários acima, e nas condições de venda e pagamento aqui estabelecidas, sendo de forma somente on-line pela rede mundial de computadores, sendo que o interessado em participar deverá se habilitar no site [www.alvaroantonioleiloes.com.br](http://www.alvaroantonioleiloes.com.br), com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas da data do leilão, e uma vez aprovado o cadastro, receber senha pessoal e intransferível para acessar o sistema, e se desejar, já ir oferecendo lances antecipados.

**LEILÃO ON-LINE - CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO:**

Exatamente no horário marcado para o 1º e 2º leilão, todos os habilitados devem estar conectados no auditório eletrônico do site. O leiloeiro abre a contagem regressiva de 60 (sessenta) segundos, inclusive, aqueles que já registraram lance anterior devem entrar na disputa, ocorrendo lances nesse tempo, o cronometro reinicia a contagem do tempo de 60 (sessenta) segundos, e uma vez zerado o cronômetro, é encerrado o leilão, sendo declarado o vencedor do último lance.

Em qualquer hipótese de parcelamento da arrematação, pelo valor da avaliação ou não, o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento à prazo, sendo no mesmo valor.

- 1) No 1º Leilão no dia 14/04/2025, às 09:00 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 às 15:00 horas do mesmo dia, pelo valor mínimo de 51% (cinquenta e um por cento) do valor da avaliação.
- 3) O interessado em arrematar o bem parcelado, poderá fazê-lo em até 03 parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira à vista no prazo máximo de 72 horas e as duas restantes a cada 30 dias.
- 4) O pagamento do valor da arrematação, à vista ou a prazo, deverá ser efetuado no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas. **4.1.** No caso de atraso no pagamento, a multa será de 10% (dez por cento). **4.2.** As parcelas mensais serão enviadas pelo leiloeiro ao Arrematante. **4.3.** O bem ficará hipotecado em sua matrícula como garantia do negócio até a sua quitação integral e somente após o pagamento integral será expedida a Carta de Arrematação ao Arrematante, sem prejuízo do mesmo requerer a imissão na posse após o pagamento da 1ª parcela.
- 5) Comissão do Leiloeiro: 5% (cinco por cento) a ser pago à vista pelo arrematante.
- 6) Em ocorrendo a adjudicação, havendo diferença entre o valor do crédito e o valor do bem, o adjudicante deverá pagar a diferença apurada no prazo de 72 (setenta e duas) horas, mais a comissão do leiloeiro arbitrada em 5% (cinco por cento). **6.1.** No caso da remição ou acordo entre as partes, a comissão será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação. Se ocorrer esta situação após a alienação positiva com arrematação, a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) calculada sobre o valor da arrematação efetuada, na forma da Resolução nº 236/2016/CNJ.
- 7) O não pagamento da comissão e/ou do valor da arrematação, prestações, implica na aplicação das penalidades legais ao arrematante.
- 8) A decisão, homologação ou não da arrematação e demais atos pertinentes a este leilão compete, exclusivamente, ao juízo competente, devendo o arrematante acompanhar a demanda até a sua concreção.

**DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:**

- **Imóvel denominado Fazenda Capeletti**, totalizando uma área de **498,6197ha** de terras, situada na Gleba Juína XIII, às margens direita do Rio Juína, no município de Campos de Júlio, objeto da matrícula n. **977** do RGI da comarca de Comodoro-MT, de propriedade de Alderino de Amorim Capeletti.

O referido imóvel (fazenda) está localizado há uma distância aproximada de 20 km da área urbana do município de Campos de Júlio; com acesso pela BR 364, rodovia pavimentada esta que liga Campos de Júlio ao município de Comodoro, eixo rodoviário esse que favorece a circulação de mercadorias e pessoas, e por ser de intenso fluxo de transportes na região; com um pequeno (de aproximadamente uns 500 metros) acesso pela sede da fazenda do senhor Valentin Wingenbach; apresenta aproximadamente 80% de terras cultivadas com pastagens para gado bovino, e 20 % restante é de reserva legal, com vegetação típica de cerrado e solo de teor arenoso; A área é toda cercada em

comum com a Fazenda de Valentin Wingemback, possui seis divisões de pastos e é cercada com arames lisos, com cinco fios e com lascas de madeira; O terreno é plano com leves declives e aclives; A divisa da área pega a margem direita do Rio Juína, porém os pastos são abastecidos com águas de poço artesiano.

**VALOR EM 1º LEILÃO: R\$ 5.983.436,40** (cinco milhões, novecentos e oitenta e três mil, quatrocentos e trinta e seis reais e quarenta centavos)

**VALOR EM 2º LEILÃO: R\$ 3.051.552,56** (três milhões, cinquenta e um mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e seis centavos)

ONUS, RESTRIÇÕES, RECURSOS OU CAUSAS PENDENTES: **R2/977 de 05/01/2005** – Hipoteca Cедular, Credor: Banco Bradesco. Valor R\$ 60.000,00; **Av3/977 de 10/01/2005** – Averbação de Reserva Legal: 136,6931 hectares; **Av4/977 de 08/07/2005** – Averbação de Gravame de Condição Resolutiva; **R5/977 de 17/10/2005** – Hipoteca Cедular, Credor: Terra Organic Ltda. Valor: 1.260.000kg de soja em grãos; **Av6/977 de 12/12/2008** – Averbação Premonitória: Processo 2008/238 – 1º Vara Cível Comodoro/MT; **R7/977 de 05/01/2012** – Penhora Judicial, Processo 1415-14.2011.811.0046 2º Vara Cível de Comodoro – Exequente: Sicredi Oeste; **Av8/977 de 02/12/2012** – Cessão de Crédito: União Federal: R\$ 106.863,01; **R9/977 de 23/10/2013** – Penhora Judicial, Processo 2619-93.2011.811.0046 2º Vara Cível de Comodoro – Exequente: Banco do Brasil; **Av10/977 de 05/12/2016** – Cessão de Crédito: União Federal; **R12/977 de 18/12/2019** – Penhora Judicial, Processo 49-42.2008.811.0046, 2º Vara Cível de Comodoro – Exequente: Agrofel Agrocomercial Ltda; **R13/977 de 18/06/2024** – Penhora Judicial, Processo 0001733-02.2008.8.11.0046 2º Vara Cível de Comodoro – Exequente: Sicredi Sudoeste; e outras não especificadas acima constantes na matrícula do imóvel, caso houver.

O interessado deverá dar vistas, consultar os autos, visitar e vistoriar “in-loco” o bem, sendo que o mesmo será vendido no estado físico em que se encontra, não cabendo reclamações ou desistências não abrangidas pelo ordenamento jurídico vigente.

O leiloeiro realiza o leilão judicial com base na decisão do juízo, nas informações e descrição contidas na penhora/avaliação, não respondendo, direta ou indiretamente, por divergências, falhas ou omissões eventualmente contidas nos autos.

**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 artigo 889, § único), deste ato através do presente Edital de Intimação de 1º e 2º Leilão Judicial. O presente Edital pode ser contestado no prazo legal, e está disponível na íntegra no site do leiloeiro [www.alvaroantonioleiloes.com.br](http://www.alvaroantonioleiloes.com.br).

Comodoro/MT, 14 de março de 2025.  
Juízo da 2ª Vara Cível da Comodoro/MT