

EDITAL DE HASTA PÚBLICA

O MM. Juiz de Direito **João Filho de Almeida Portela** da **7ª VARA CRIMINAL DA COMARCA DE CUIABÁ/MT**, por meio do incidente processual nº 0011551-09.2016.8.11.0042, dependente da Ação Penal n. 0007266-70.2016.811.0042, na forma de lei, FAZ SABER, a quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que foi designado **LEILÃO JUDICIAL** para a venda, em conjunto, de 04 (quatro) imóveis descritos abaixo e de acordo com as regras expostas a seguir, a ser realizado na modalidade exclusivamente ONLINE, pelo leiloeiro oficial nomeado, **Valdeir Aparecido Pereira**, brasileiro, solteiro, portador da Carteira de Identidade de RG n. 76308349, inscrito no CPF sob n. 004.127.799-60, residente e domiciliado na Avenida Vereador Juliano da Costa Marques, n. 877, Ed. Residencial Bonavita, apto 804, Torre E, Bairro Jardim Aclimação, Cuiabá/MT, **inscrito na JUCEMAT sob o n. 43/2020 e na FAMATO sob o nº 59/2009**, o qual utilizará da **plataforma da “Estância Bahia Leilões”**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ n. 26.373.673/0001-80, situada na Avenida Historiador Rubens de Mendonça 1234-B, Bairro Baú, Cuiabá/MT.

PROCESSO ORIGINÁRIO n.º 00115510920168110042 (Incidente de Alienação) / 0007266-70.2016.811.0042 (Ação Penal).

VARA: Sétima Vara Criminal da Comarca de Cuiabá/MT

TIPO DE AÇÃO: Incidente de Sequestro e Alienação Antecipada de Bens do Acusado

ASSUNTO: Crime organizado, a Ordem Tributária, Economia, Consumo, Lavagem e contra a Adm. Pública

REQUERENTE: Ministério Público do Estado de Mato Grosso

REQUERIDO: CEZAR ROBERTO ZILIO

ADVOGADO DO REQUERIDO: Dr. Huendel Rolim Wender – OAB/MT 10.858/O

ADMINISTRADORA JUDICIAL: Instituto de Auditoria e Administração Judicial – I- JUDICE, representada por seus sócios, Dr. Flaviano Kleber Taques Figueiredo – OAB/MT 7.384, Dra. Aleandra Francisca de Souza – OAB/MT 6.249.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, nos sítios eletrônicos do leiloeiro www.estanciabahia.com.br, no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC.

I - DATA, HORÁRIO E LOCAL

1ª Praça: 16/07/2024, terça-feira, com encerramento às 14:00 horas (horário de Cuiabá/MT);

2ª Praça: 16/07/2024, terça-feira, com encerramento às 17:00 horas (horário de Cuiabá/MT).

- **Local:** Nos termos dos artigos 879, inc. II, do CPC e do art. 144-A, § 1º do CPP, o leilão será realizado por meio eletrônico, através do site www.estanciabahia.com.br/Aplicativo EBLWEB – disponíveis nas plataformas android e IOS.
- No dia subsequente à homologação judicial do presente edital, será possível efetuar, no site da leiloeira, pré-lances, os quais serão computados somente após a abertura do leilão.

II - COMO PARTICIPAR DO LEILÃO ELETRÔNICO

- Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão efetuar seu cadastro e habilitação **em até 24 horas antes do encerramento da primeira praça**, ou seja, na data limite de 15/07/2024, segunda-feira, 14:00h, no site <https://www.estanciabahia.com.br>, devendo aceitar os termos e condições previstas nas Condições de Venda e Pagamento.
- Após efetuar o seu cadastro os interessados deverão enviar cópia dos documentos abaixo para os e-mails contato@estanciabahia.com.br / leilaojudicial@estanciabahia.com.br.
- As cópias autenticadas devem ser recentes, sendo no máximo de 06 meses.

➤ **Pessoa Jurídica:**

- CNPJ;
- Última alteração do Contrato Social (autenticado em cartório);
- Cópia do RG e CPF ou documento equivalente dos sócios (autenticado em cartório);
- Cópia do comprovante de endereço atualizado (autenticado em cartório);
- Referência bancária da empresa (cópia simples do cabeçalho do extrato bancário, folha de talão de cheque ou cartão de crédito/débito).

➤ **Pessoa Física:**

- Cópia RG e CPF ou cópia do documento equivalente (autenticados em cartório);
- Cópia do Comprovante de Estado Civil, em caso de solteiro enviar Certidão de Nascimento e, casado, Certidão de Casamento (autenticado em cartório);
- Cópia do comprovante de residência em nome do interessado, caso não tenha, encaminhar cópiada conta de água ou luz, juntamente com a declaração da pessoa que consta no documento de que reside no endereço constante no documento (autenticados em cartório);
- Referência bancária (cópia simples do cabeçalho do extrato bancário, folha de talão de cheque ou cartão de crédito/débito).

Obs.: Somente após liberação do cadastro, será possível efetuar lance pelo site.

III - OBJETO DA HASTA

Serão ofertados 04 (quatro) imóveis urbanos, registrados sob as seguintes matrículas: 76.365, 76.366, 76.367 e 76.368, ambas do 5º Serviço Notarial e Registral de Imóveis de Cuiabá/MT, correspondentes aos Desdobramentos “A”, “B”, “C” e “D”, possuindo as seguintes especificações:

- **Matrícula nº 76.365** - 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá – MT – **Imóvel urbano denominado área desdobrada “A”**, com 5.431 m², localizado na Av. Beira Rio, Bairro Grande Terceiro, Município de Cuiabá/MT. Limites e Confrontações: Norte: Limita com alinhamento da avenida Beira Rio; Sul: Limita com Faixa de Domínio da marinha; Leste: Limita com Área Desdobrada “B”; Oeste: Limita com Miltra Arquidiocesana de Cuiabá (antiga terra da CIVELETO).
- **Matrícula nº 76.366** – 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá – MT – **Imóvel urbano denominado área desdobrada “B”**, com 5.431 m², localizado na Av. Beira Rio, Bairro Grande Terceiro, Município de Cuiabá/MT. Limites e Confrontações: Norte: Limita com alinhamento da avenida Beira RIO; Sul: Limita com Faixa de Domínio da Marinha; Leste: Limita com Área Desdobrada “C”; Oeste: Limita com Área Desdobrada “A”.
- **Matrícula nº 76.367** - 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá – MT – **Imóvel urbano denominado área desdobrada “C”**, com 10.861 m², localizado na Av. Beira Rio, Bairro Grande Terceiro, Município de Cuiabá/MT; Limites e Confrontações: Norte: Limita com alinhamento da avenida Beira Rio; Sul: Limita com Faixa de Domínio da Marinha; Leste: Limita com Área desdobrada “D”; Oeste Limita com Área Desdobrada “B”.
- **Matrícula nº 76.368** – 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá – MT – **Imóvel urbano denominado área desdobrada “D”**, com 10.861 m², localizado na Av. Beira Rio, Bairro Grande Terceiro, Município de Cuiabá/MT; Limites e Confrontações: Norte: Limita com alinhamento da avenida Beira Rio; Sul: Limita com Faixa de Domínio da Marinha; Leste: Limita Associação do Banco HSBC (antigo CODEMAT); Oeste Limita com Área Desdobrada “C”.

Os 04 (quatro) imóveis **serão agrupados em uma única proposta**, ou seja, o proponente apresentará um único lance para arrematar todos os terrenos.

Cada imóvel será vendido “*ad corpus*” e permanecerá autônomo em relação aos demais após a venda, ficando as providências que se fizerem necessárias para eventual regularização documental, inclusive despesas, a cargo do adquirente/comprador.

**Entende-se por venda “*ad corpus*” a alienação das áreas/imóveis no estado em que se encontram, sendo as dimensões especificadas neste Edital meramente enunciativa, de acordo com as informações constantes nas respectivas matrículas de registro.

IV – DA AVALIAÇÃO DO BEM E DOS LANCES INICIAIS

- Conforme laudo apresentado pela Procuradoria-Geral do Estado (**laudo e relatório fotográfico anexo I**) do incidente de alienação), os bens imóveis, denominados Desdobramentos “A”, “B”, “C” e “D”, foram avaliados em **R\$20.581.683,60 (vinte milhões, quinhentos e oitenta e um mil e seiscentos e oitenta e três reais e sessenta centavos)**. Assim, considerando as determinações do Juízo responsável, nos autos do incidente processual de sequestro/alienação (n. 0011551-09.2016.8.11.0042), a hasta pública terá como lances iniciais:
- **1ª praça:** Nos termos do art. 144-A, § 2º do CPP, o valor inicial para venda, em 1ª praça, será o mesmo da avaliação, o qual segue indicado acima (**R\$20.581.683,60**);
- **2ª praça:** Acaso não arrematado em 1ª praça, nos termos do art. 144-A, § 2º do CPP, o imóvel será submetido à 2ª praça, sendo que o valor inicial do arremate será de 80% (oitenta por cento) da avaliação.

V – DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO

- O pagamento do valor da arrematação, deduzido do saldo de IPTU inadimplido, da comissão da administradora judicial e de outras despesas, deverá ser realizado em até 12 (doze) meses, consoante decisão judicial encartada no id. 153266890 dos autos 0011551-09.2016.8.11.0042, **mediante prestação de serviços (contratação de mão de obra), fornecimento/aquisição de materiais e equipamentos ou elaboração de projetos, destinados em sua totalidade à construção do Parque Novo Mato Grosso.**
- O arrematante, após o término do leilão, informará ao leiloeiro qual a opção de pagamento por ele escolhida, respeitando-se o disposto no item anterior, bem como deverá informar e requerer a respectiva aprovação acerca da modalidade eleita perante a MT Participações e Projetos S.A – MTPAR, restando estabelecido que a quitação/cumprimento da obrigação só poderá ter início após a aprovação da referida instituição.
- O arrematante irá comprovar o pagamento mediante a prestação de contas nos autos assim que for aprovada a modalidade de quitação pela MT Participações e Projetos S.A – MTPAR.
- Os valores relativos aos débitos de IPTU em aberto, equivalente ao total estimado e não fixo de **R\$2.536.497,26 (dois milhões e quinhentos e trinta e seis e quatrocentos e noventa e sete reais e vinte e seis centavos)**, conforme extratos (anexo II), deverão ser deduzidos do valor da arrematação, conforme já indicado, contudo, é dever do Arrematante quitá-los em até 15 (quinze) dias da data do leilão, em negociação direta com a Prefeitura de Cuiabá/MT ou pelo seu próprio portal (site), a fim de desvincular os débitos do nome do acusado.
- O valor relativo aos honorários e comissões da administradora judicial também serão deduzidos da arrematação, entretanto, estes deverão ser quitados **à vista**, mediante pagamento da guia judicial correspondente, cujo montante será calculado conforme a quantidade de meses de administração somados

ao percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda. Referido pagamento não desonera o arrematante do pagamento da comissão do leiloeiro, haja vista que o percentual a ele devido será acrescido ao valor da arrematação e quitado em conformidade com o previsto no item IV.

- Caso haja atraso no pagamento de qualquer prestação aprovada e definida pela MT Participações e Projetos S.A – MTPAR, haverá incidência de multa de 10% (dez por cento), correção monetária pelo INCP, bem como juros de 1% ao mês ao mês (pró-rata), até a data do respectivo pagamento.
- Acaso ultrapassando 60 (sessenta) dias no pagamento de qualquer parcela, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente, sem prejuízo das demais sanções anteriormente previstas, as quais incidirão sobre todas elas (multa de 10%, correção monetária pelo INPC, bem como juros de 1% ao mês ao mês (pró-rata), podendo, por conveniência do Estado de Mato Grosso, serem convertidas em pecúnia de acordo com o total inadimplido.
- O inadimplemento autoriza o exequente (Estado), através da administradora judicial, a pedir a resolução da arrematação ou promover a execução do valor devido em face do arrematante, independente de notificação, pelo meio judicial cabível, sem prejuízo de eventual cobrança de perdas e danos. No caso, independentemente da modalidade pagamento autorizada, em face da inadimplência, fica facultado ao Exequente a possibilidade de tomar as providências para recebimento em pecúnia.
- O arrematante será responsável pelo pagamento dos honorários mensais da administradora judicial até o término das obrigações relativas à arrematação do imóvel, atualmente fixados em R\$ 3.000,00 – três mil reais – por mês.

VI – DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

- Cabe ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (art. 7º, da Resolução nº 236/2016-CNJ, e art. 880, § 1º, art. 884, parágrafo único, art. 886, II, art. 901, § 1º, todos do CPC), mediante transferência bancária – **Estância Bahia Eventos Ltda, CNPJ/MF: 26.373.673/0001-80, Banco do Brasil, Agência: 0046-9, Conta Corrente: 215500-1, Pix: 26.373.673/0001-80** - com a correspondente emissão de nota fiscal, a qual deverá ser quitada no dia seguinte da arrematação e devidamente comprovada, mediante a apresentação do comprovante de pagamento.
- Recebendo, o leiloeiro, o produto da alienação (art. 884, IV, do CPC), deverá providenciar tal depósito dentro de 1 (um) dia, bem como prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito – apresentação de comprovante de pagamento (art. 884, V, do CPC).
- O arrematante fica ciente que, acaso não seja efetuado o depósito da oferta e da comissão do Leiloeiro, de

acordo com o prazo estipulado - em até 24 horas – deverá este comunicar imediatamente o Juízo, sob pena de sofrer as penalidades legais previstas no artigo 335 do Código Penal. Além disso, deverá o Leiloeiro informar o Juízo os lances ofertados anteriormente, para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais ao arrematante inadimplente (art. 897, do Código de Processo Civil).

VII – DA EXPEDIÇÃO DOS DOCUMENTOS

- Computado o lance vencedor, quando do encerramento do leilão, o auto de arrematação será lavrado de imediato (art. 901, caput, do CPC), será assinado pelo Juiz desta Vara, pelo Leiloeiro e pelo Arrematante;
- Tendo em vista que se trata de imóvel, será fixada a hipoteca do próprio bem como garantia a ser prestada pelo arrematante em caso de proposta vencedora parcelada, a qual constará na Carta de Arrematação e, quando averbada, permanecerá registrada à margem da matrícula de registro, até a quitação total do valor ofertado.
- A Carta de Arrematação será expedida após o pagamento dos valores devidos à administradora judicial, ao leiloeiro, à Prefeitura de Cuiabá/MT (IPTU) e, por fim, após aprovação da modalidade de pagamento escolhida pelo Arrematante, o que será feito por meio da MT Participações e Projetos S.A – MTPAR. Acaso a modalidade de pagamento preveja a entrega/prestação de serviço imediato, será necessário cumpri-lo, para que tenha expedida a Carta.
- Após a expedição da Carta de Arrematação, o arrematante emitirá na posse dos bens adquiridos, sem a necessidade de expedição de Mandado, haja vista que os terrenos se encontram devidamente desocupados.
- Não obstante o juízo responsável encaminhe comunicação oficial ao Cartório de Registros, após a expedição da Carta de Arrematação, o arrematante deverá comparecer ao CRI para registro e transferência de titularidade do imóvel, ciente da necessidade de pagamentos das custas, taxas, impostos e emolumentos atinentes.
- Sendo arrematado à prazo, a hipoteca do próprio bem será baixada após o pagamento da última parcela, oportunidade em que o Juízo expedirá o “Termo de Quitação” e encaminhará, mediante ofício, ao CRI responsável.
- Em se tratando de imóvel, os créditos de que trata o art. 130 do Código Tributário Nacional sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, não ficando o adquirente responsável por quaisquer tributos devidos até a data da alienação, nem quando o preço for insuficiente para cobrir o débito tributário. A ordem de preferência no recebimento dos créditos observará os artigos 186 e 187 do Código Tributário Nacional.

- Para recebimento da Carta de Arrematação e/ou Mandado de Entrega serão exigidos os comprovantes originais do pagamento da arrematação da taxa judiciária e da comissão relativas ao bem arrematado.

VIII - VENDA DIRETA

- Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e especificadas neste edital (preço inicial, condições de pagamento e outros). O prazo máximo para venda direta é de 90 (noventa) dias, o qual será dividido em 6 ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta dentro do prazo de um ciclo, será iniciado um novo, tudo em total conformidade com o artigo 880 do CPC.

IX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1. O leiloeiro adotará providências para ampla divulgação da alienação (art. 887, caput, do CPC), inclusive na rede mundial de computadores (art. 884, I, c/c 887, §2º, ambos do CPC), sendo providenciada pelo juízo a afixação do edital no local de costume e sua publicação, nos termos do art. 22, da Lei nº 6.830/1980, dispensada, em face da especialidade, a publicação em jornal local, prevista no art. 887, § 3º, do CPC.
2. Até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão (art. 14, § 2º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), encaminhando ao juízo omissões porventura detectadas e, ainda, expor aos pretendentes os bens (Art. 884, III, do CPC).
3. Podem oferecer lance quem *estiver* na livre administração de bens, estando impedidos aqueles mencionados no artigo 890 do CPC, quais sejam:
 - I - Dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;
 - II - Dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
 - III - Do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;
 - IV - Dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;
 - V - Dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
 - VI - Dos advogados de qualquer das partes.
4. Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período, visando manifestação de outros eventuais licitantes (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

Cumpra-se informar que até a publicação deste edital não há decisão judicial suspendendo ou impossibilitando a venda do bem contido neste leilão.

Ficam todos aqueles mencionados no presente Edital, regularmente INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Cuiabá - MT, 06 de junho de 2024.

Eu, Gestor (a) judiciário subscrevi.

JOÃO FILHO DE ALMEIDA PORTELA
JUIZ DE DIREITO