EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA LEI 9.514/97 LCJ250618

LUIZ BALBINO DA SILVA, Leiloeiro Público Oficial e Rural, regularmente inscrito na JUCEMAT Nº 42 e na FAMATO nº. 066/2013, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizada pela Credora Fiduciária: **PRIMACREDI CREDISIS COOPERATIVA DE CRÉDITO**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 26.563.270/0003-66, com sede na Avenida Brasil, nº 1.098, Centro, no Município de Gaúcha do Norte, Estado de Mato Grosso, CEP 78.875-00, nos termos da Cédula de Crédito Bancário – CCB, firmada em 11 de setembro de 2023 na cidade de Água Boa, no qual figura como fiduciantes, **ADIR FERREIRA DE SOUZA**, residente na Rua 16, nº 854, Bairro Guarujá, no Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, e sua companheira em união estável **VALERIA VANESSA FIGUEIREDO**, levará à **PÚBLICO LEILÃO**, de modo eletrônico (On-line) por meio do site: www.balbinoleiloes.com.br, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigos 26 e 27, o bem imóvel, ora objeto de **Matrícula nº 19.140, perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Água Boa/MT.**

O PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO se encerrará no dia 15 de julho de 2025, às 13:00 horas, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 5.000.000,00** (cinco milhões de reais), caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **30 de julho de 2025, às 13:00 horas**, a realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.117.029,58** (um milhão, cento e dezessete mil, vinte e nove reais e cinquenta e oito centavos). Deverá ser considerado o horário oficial do Mato Grosso.

- 1. Descrição do imóvel:** Fazenda Artificio / Gleba C, com a área de 200,1754 há (duzentos hectares, dezessete ares e cinquenta e quatro centiares), situado no município e comarca de Água Boa-MT, encerrada num perímetro com 9.704,20 m (nove mil, setecentos e quatro metros e vinte centímetros).

Observação 01: A área está cercada, em algumas partes precisando de reparos, mas, em bom estado. O imóvel rural tem características apropriadas para reserva, podendo ser adequada para pecuária, necessitando de aprovação das entidades competentes para utilização para lavouras ou pecuária, área aproveitável em média de 100 hectares, área com diversas grotas, vários pontos de escoamento de água natural em pedra.

Localização: O imóvel está localizado em área de fácil acesso, aproximadamente 30KM da cidade de Água Boa/MT, indo pela rodovia BR 158, sentido cidade de Canarana, a 2km da Penitenciária Major PM Zuzi Alves da Silva, frente da área a avaliada medindo 322 metros para a Rodovia BR 158. Imóvel a 1.500 metros do futuro transbordo da futura ferrovia que irá passar na região.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.balbinoleiloes.com.br

O pagamento do valor da arrematação poderá ser feito à vista ou de forma parcelada, nas seguintes condições: O arrematante deverá pagar 30% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 2 (duas) parcelas anuais. As prestações são anuais, sendo cada parcela, acrescido de juros de 8% ao ano mais taxa do CDI. Caução: Será garantida a integralização do lance por alienação sobre o próprio bem imóvel, através de alienação fiduciária na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação. Obs.: Sobre direito de preferência: Lance à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

Será devida a comissão do(s) leiloeiro(s) correspondente a 5% sobre o valor de arremate, que deverá ser pago à vista (até 24 horas após o leilão). As demais condições obedecerão ao texto vigente do Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Nos termos do disposto no parágrafo 2ºA art. 27, da Lei 9.514/97, ao devedor fiduciante é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo, até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo devedor fiduciante.

Se exercido o direito de preferência pelo devedor fiduciante, este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo devedor fiduciante. Se o devedor fiduciante, não efetuar o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus”, nos termos do art. 500, § 3º do Código Civil, e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e a foto do imóvel divulgada é apenas ilustrativas, dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o ARREMATANTE não terá direito a exigir do CREDOR FIDUCIÁRIO/VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel, inclusive em relação à eventual necessidade de averbação de construção/ampliação, que correrão por conta do arrematante.

O ARREMATANTE é responsável: (i) por débitos relativos ao INSS e ISS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; (ii) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; (iii) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências

e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; (iv) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas (v) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

Será de responsabilidade do ARREMATANTE junto ao condomínio e/ou administradora a confirmação dos valores vencidos e não quitados de IPTU, condomínio, ITBI, tributos e/ou taxas nos âmbitos municipais, estaduais e/ou federais, impostos água, esgoto, energia, multas administrativas, laudêmos, foros e emolumentos cartorários, bem como encargos, correção e atualização monetária pelos índices inflacionários aplicáveis, multas pelo atraso, juros e demais tarifas, taxas, despesas ou qualquer outro tributo incidente sobre o imóvel.

DA EVICÇÃO DE DIREITO Nos termos do artigo 448, do Código Civil, a Credora Fiduciante não responderá em qualquer hipótese pela evicção, senão em casos de perda da propriedade decorrente de demandas não identificadas no detalhamento constante neste edital;

Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas. No Primeiro Leilão, o valor o lance mínimo será o da avaliação, nos termos do parágrafo 1º, do art. 27 da Lei 9.514/97. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos.

Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 4% (quatro por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito. Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 90 (noventa) dias, contados da data do leilão.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloeira

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: contato@balbinoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Balbino Leilões: www.balbinoleiloes.com.br/.