EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

BRUNO BARRETO SANCHES, Leiloeiro Oficial, inscrito na Junta Comercial de Mato Grosso do Sul – JUCEMS, sob nº 037/2019, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizado pela Credora Fiduciária – **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIVALES – SICREDI UNIVALES MT/RO,** inscrita no CNPJ 70.431.630/0001-04, situada na Avenida Mato Grosso, nº 690N, Bairro Módulo I, na cidade de Juína – MT, nos termos da Cédula Bancária e derivadas, se houver, firmada entre as partes, promoverá a venda em Leilão Público (1º e 2º) do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), na modalidade eletrônica, mediante o recebimento de lances através do site **www.barretoleiloes.com.br**, nas datas e hora infracitados, na forma da Lei Federal nº 9.514/97.

1º Leilão: 22/12/2026, terça-feira às 9h30 de Brasília
2º Leilão: 23/12/2026, quarta-feira às 9h30 de Brasília

DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

IMÓVEL 1: LOTE 1 | MATRÍCULA 11.809 | CNM 157651.2.0011809-92 | REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE PROTESTO DA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ/RO: LOTE 34-A (trinta e quatro, letra "A"), GLEBA 16 (dezesseis), GLEBA RIO BRANCO, denominado SÍTIO DOIS CORAÇÕES, com área de 45,2592ha (quarenta e cinco hectares, vinte e cinco ares e noventa e dois centiares), localizado no município e comarca de São Miguel do Guaporé/RO, com os limites e confrontações mais bem descrita na matrícula anexa ao portal do leiloeiro. REGISTRO ANTERIOR: R-1/1.992, Livro 2-RG, de 28/03/2012, deste Registro de Imóveis. CCIR: 999.938.230.979-0. NIRF/CIB: 5.388.435-3. OBSERVAÇÃO DO AVALIADOR: A propriedade tem ótima topografia, sendo levemente ondulada, ideal para o desenvolvimento da Pecuária e outras culturas perenes. A região é bem valorizada no setor pecuário. Isso demostra o avanço da valorização dos imóveis na localidade. Terra nua: 45,0853ha, pastagem formada: 39,1942ha e reserva legal: 5,1942ha. Possui casa sede (166,50m²), curral (420m²), cerca (5,00km), e paio (20m²). POSSUI CAR. Consta Ação nº 7005619-57.2025.8.22.0022, em trâmite na 2ª Vara Genérica da Comarca de São Miguel do Guaporé/RO.

Regularizações e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída ou não declarada que vier a ser apurada no local com a averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Eventuais débitos junto a Prefeitura Municipal e ou Receita Federal à título de IPTU/ITR e outras despesas, correrão por conta do adquirente. Imóvel Ocupado (AF).

1º Leilão: R$ 2.599.218,09 (dois milhões quinhentos e noventa e nove mil duzentos e dezoito reais e nove centavos)

2º Leilão: R$ 1.299.609,05 (um milhão duzentos e noventa e nove mil seiscentos e nove reais e cinco centavos)

I – DO LEILÃO:

O leilão é regido pelo Decreto Federal nº 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33 e pela Lei Federal nº 9.514/97 – Alienação Fiduciária, bem como por este Edital, do que será realizado na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Público Oficial, Bruno Barreto Sanches – JUCEMS nº 037/2019.

Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação vigente, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem, se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

Para a participação o(a) interessado(a) deverá cadastrar-se e habilitar-se previamente no site.

II – DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET:

Serão aceitos lances via internet, com participação *"on-line"* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Sr. Leiloeiro, através de seu site, estando eles sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital.

O(a) interessado(a) ao efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no Edital de Leilão. Para participação do leilão "on-line", deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site www.barretoleiloes.com.br, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no sítio eletrônico para obtenção de *"login"* e *"senha",* os quais validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. A concretização da arrematação, mediante formalização do Recibo de Arrematação de Imóvel e Escritura Pública de Compra e Venda, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Sr.

Leiloeiro, não sendo permitido cessões de direitos ou transferências da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos somente "on-line" não garantem direitos ao(à) proponente arrematante em caso de recusa do Leiloeiro Oficial ou por qualquer outra interferência, tais como: queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

III – DO(S) IMÓVEL(IS):

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "*AD-CORPUS*" sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar o(s) imóvel(is) previamente.

No caso de o(s) imóvel(is) vir(em) a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da arrematação, os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pela vendedora. Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, bem como da comissão do Sr. Leiloeiro, não cabendo ao(à) arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação.

O(s) imóvel(is) será(ão), por fim, vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação do(s) imóvel(is), das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. A vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

IV – DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEL (IS) RURAL(IS):

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) comprador(a), às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: **1)** adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; **2)** providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; **3)** apurar eventual necessidade de promover a demarcação do(s) imóvel(is), adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; **4)** retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros do(s) imóvel(is) perante à Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; **5)** elaborar e entregar as declarações de Imposto Territorial Rural (ITR), de exercícios vigentes e anteriores, perante à Receita Federal e pagar o ITR respectivo; **6)** regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; **7)** averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; **8)** cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis ao(s) imóvel(is), no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do(s) imóvel(is).

V – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO (A) DEVEDOR(A):

O(A) devedor(a) fiduciante possui, à luz da legislação vigente, direito de preferência na aquisição do(s) imóvel(is), a ser exercido até a data do segundo leilão e a ser perfectibilizado com o pagamento do valor correspondente à dívida, acrescida dos encargos e despesas e da comissão do Sr. Leiloeiro, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97. Com o pagamento referido, ocorrerá a imediata suspensão do leilão, tornando-se nulos os lances anteriormente ofertados. Desta forma, qualquer oferta ou lance realizados por terceiros ficarão condicionados ao não exercício do direito de preferência previsto em lei.

VI – DA DOCUMENTAÇÃO DO (S) IMÓVEL(IS):

Independente da forma de arrematação, o(a) arrematante, após o leilão, está obrigado à assinatura do Recibo de Arrematação de Imóvel. Após a compensação do pagamento, a vendedora providenciará a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, para posterior registro da aquisição. A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no Tabelionato de Notas indicado pela vendedora, a partir do 60º (sexagésimo) dia após a arrematação. Perfectibilizado o negócio, deverá o(a)

comprador(a) apresentar à vendedora, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a comprovação do registro do título translativo perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is), bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

No caso de descumprimento desse prazo, arcará o comprador com multa de 5% (cinco) por cento sobre o valor do bem avaliado para efeitos do 1º leilão, além do pagamento imediato com juros e multa dos valores alusivos ao Imposto Predial Territorial Urbano emitido pela Prefeitura vinculada ao imóvel.

A vendedora disponibilizará, diretamente ao Tabelionato de Notas indicado, os seguintes documentos para lavratura: cópia dos seus atos constitutivos, cópia dos instrumentos de mandato, cópia dos documentos de identificação dos procuradores e CND Federal emitidas pela internet.

Qualquer outra exigência cartorária para formalização ou registro da Escritura Pública de Compra e Venda, inclusive em nome da vendedora, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) comprador(a). Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública ou registro do título translativo, por culpa do(a) comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

VII – DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos serão de responsabilidade do(a) comprador(a), ainda que não esteja anunciado na descrição de cada imóvel.

A vendedora não responde por eventual descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção/demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Ofício Imobiliário competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo(a) adquirente.

Correrão por conta do(a) comprador(a) todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: escritura pública, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato Notas ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte da vendedora, emolumentos cartorários, registro, averbações, inclusive benfeitorias, desocupação do(s) imóvel(is), levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, etc., bem como providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da

lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgão responsáveis, de forma a transferir o IPTU e demais tributos que recair.

VIII – DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

A posse do bem será transferida ao (à) arrematante em até 72 (setenta e duas) horas úteis após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance. Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel. Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance, caberá exclusivamente ao(à) comprador(a) todas as providências e despesas necessárias relacionadas à desocupação do(s) imóvel(is).

IX – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

À VISTA: pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão do Sr. Leiloeiro a ser paga pelo(a) arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o leilão.

As vendas em leilão são irrevogáveis e irretratáveis. O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante, nos termos do art. 418 do Código Civil, podendo o Leiloeiro Oficial cobrar a importância referente a 10% (dez por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório.

A oferta de lance "on-line" (através do clique no ambiente do site), gera ao(à) arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão do Sr. Leiloeiro, no prazo estipulado, ou ainda, na falta deste, de efetuar o pagamento do percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do arremate nos termos acima.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito é publicado o presente Edital de Leilão.

Para mais informações – fone: (67) 3204-2574 (fixo e WhatsApp)

BRUNO BARRETO SANCHES – Leiloeiro Oficial – JUCEMS 037/2019