

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Credor Agrícola Alvorada S/A, CNPJ sob o nº 04.854.422/0002-66.
Edital de Leilão Público de imóveis havido pela Lei nº 9.514/97 e suas alterações.
Imóvel de Matrícula nº 37.565 do SRI de Primavera do Leste/MT.

Leiloeira Pública Oficial - MELISSA CRISTINA SOARES LOPES
Leilão Somente On-line pelo site: www.melissasoaresleiloes.com.br

Dia do 1º leilão: **03 de agosto de 2026 - 2ª feira – 14:00 horas** (horário local de Cuiabá).

Dia do 2º leilão: **07 de agosto de 2026 - 6ª feira – 14:00 horas** (horário local de Cuiabá).

Local: **Exclusivamente online** através do site www.melissasoaresleiloes.com.br

MELISSA CRISTINA SOARES LOPES, Leiloeira Pública Oficial, Matrícula nº 096/2024/Jucemat, devidamente autorizada por Agrícola Alvorada S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 04.854.422/0002-66, com sede na Rua do Comércio nº 1.549, Distrito Industrial, na cidade de Primavera do Leste/MT, CEP 78.850-000, torna público que venderá através de leilão extrajudicial, na data, horário e local acima estabelecidos, pela melhor oferta igual ou acima do valor das avaliações, o imóvel abaixo descrito, recebido em garantia da Devedora Fiduciante Márcia Angelica Barboza Coradini, inscrita no CPF 815.925.661-20, por Contrato de Constituição de Crédito Rotativo com Alienação Fiduciária e Outras Avenças celebrado na forma da Lei nº 9.514 de 20/11/1997 e suas alterações, cuja propriedade fora consolidada em nome do credor fiduciário Agrícola Alvorada S/A, conforme AV.06.R.03 – M. 37.565 do 1º CRI Primavera do Leste-MT, averbado em 10/06/2026, devendo o ex-mutuário ser notificado pelo credor do presente leilão público.

Forma de Publicação do Edital: publicado eletronicamente no site da leiloeira: www.melissasoaresleiloes.com.br, conforme dispõe a Lei nº 14.620/2023, artigo 27, § 10 e artigo 37, alínea “c”, inserido na Lei nº 9.514/97.

1. O leilão será somente ON-LINE e o Edital completo está disponível no site www.melissasoaresleiloes.com.br, os interessados em participar pela internet deverão se habilitar até às 10:00 (dez) horas do dia do primeiro leilão, ou para o segundo leilão, sendo que o segundo leilão só ocorre em caso negativo do primeiro, ou seja, sem arrematante. O leilão também poderá ser suspenso por liminar judicial ou por decisão do credor fiduciário.

1.1. Poderão participar do leilão pessoas físicas ou jurídicas em situação regular dos documentos pessoais (RG/CPF), ou cópia do Contrato Social, CNPJ e Procuração objetiva do representante legal.

1.2. Após a aprovação para participação on-line, os habilitados já poderão registrar seus lances, renovando-os, se desejar. No dia e horário do leilão deverão estar conectados no site: www.melissasoaresleiloes.com.br, para disputar simultaneamente com os demais lances. O habilitado on-line é o único responsável pela guarda, pelo sigilo e pela utilização dos dados necessários de acesso ao sistema, login, senha e lances, não sendo oponente, em nenhuma hipótese, a alegação de uso indevido.

1.2.1. Exatamente no horário marcado para o leilão, todos os habilitados devem estar conectados no auditório eletrônico do site, inclusive, aqueles que já registraram lances anteriores devem entrar na disputa, e a leiloeira pública abre o leilão para lances simultâneos, com a contagem regressiva de 60 (sessenta) segundos de interstícios e assim sucessivamente, e uma vez zerado o cronômetro on-line, é encerrado e fechado o leilão, sendo declarado o vencedor do último lance.

2. O leilão por via eletrônica é considerada apenas como uma ferramenta de ofertas de lances virtuais, reconhecendo os licitantes habilitados que a eficiência de lances on-line no ato do leilão poderá sofrer interferências ou qualquer outra circunstância alheias a vontade do Comitente Vendedor e da leiloeira, como: instabilidades de conexão da internet, fuga de sinal, falhas no funcionamento do sistema, incompatibilidade de software, lentidão, queda de energia ou cabos, intempéries do tempo, linha telefônica, enfim, imprevisões gerais, e em ocorrendo, prevalecerá o maior lance oferecido na batida do martelo da leiloeira.

2.1. No arremate de forma on-line, o arrematante autoriza e outorga poderes a leiloeira para rubricar a Carta de Arrematação em seu nome, conferindo e dando fé ao ato para seus devidos fins e efeitos.

3. A descrição do imóvel, publicação, fotos ou filmagens apresentadas pela leiloeira, tanto no site, como em panfletos/folders e demais meios de divulgação, tem caráter apenas e meramente ilustrativos, bem como, não representam o fiel estado físico e de localização do bem.

3.1. A descrição do imóvel, metragens, limites e confrontações, averbações, benfeitorias se houver, etc, para seus devidos fins e efeitos, e prevalecendo sobre qualquer outro, é o constante da matrícula expedida pelo registro imobiliário respectivo.

3.2. Edital completo, informações e outros detalhes poderão ser obtidos com a leiloeira pública oficial pelo telefone: (65) 3028-1377 e/ou 99958-4746. Site para visitas, cadastro, lances: www.melissasoaresleiloes.com.br.

4. Descrição do Imóvel disponibilizado para o presente leilão.

LOTE ÚNICO – Matrícula nº 37.565 do 1º CRI de Primavera do Leste/MT – Imóvel denominado Fazenda Irmãos Coradini/Área “C” com 6,8226 hectares, num perímetro de 1.096,12 metros – Parcela 03/07, situado no município de Primavera do Leste/MT, com os limites e confrontações constante da matrícula. Na referida matrícula não consta averbação de construção ou benfeitoria.
1º Leilão dia 03/08/2026 – Avaliação **R\$ 5.115.000,00** (cinco milhões, cento e quinze mil reais).
2º Leilão dia 07/08/2026 – Avaliação **R\$ 2.292.600,98** (dois milhões duzentos e noventa e dois mil, seiscentos reais e noventa e oito centavos)

5. Pagamento À VISTA, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito horas). A arrematação só se aperfeiçoa mediante o pagamento integral do valor da arrematação e da comissão da leiloeira.

5.1. O pagamento parcial, no prazo aqui estabelecido, implica na perda do depósito dado, bem como, da perda da comissão da leiloeira, ambos a título de multa e prejuízo ao certame, não cabendo recurso administrativo ou judicial requerendo devolução dos valores.

5.2. Até a data do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante (ex-mutuário) o direito de preferência para adquirir os imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas realizados na forma do Artigo 27, § 2º-B da Lei nº 9.514/97. No caso, nas despesas está inclusa a comissão de 5% que deverá ser paga diretamente à leiloeira.

5.3. Comissão da Leiloeira é 5% (cinco por cento) pago pelo Arrematante à vista e calculado sobre o valor da arrematação no 1º ou 2º leilão, ou sobre o valor da aquisição no exercício do direito de preferência pelo ex-mutuário.

5.3.1. Havendo composição entre as partes e o bem objeto do leilão seja retirado, incidirá a comissão arbitrada calculada sobre o valor da avaliação do 2º leilão, que deverá ser paga pelo Comitente Vendedor.

5.3.2. No caso de ocorrer suspensão do leilão por decisão judicial, as despesas e honorários da leiloeira serão pagas pelo Vendedor, correspondente ao valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

5.3.2.1. Havendo arrematação e o leilão seja cancelado, decretado nulo pelo Poder Judiciário, constitui ônus do Vendedor fazer a devolução ao arrematante do valor integral da comissão da leiloeira pago quando da arrematação.

5.4. Os eventuais débitos de natureza *propter rem* que recaiam sobre o imóvel rural, tais como Imposto Territorial Rural (ITR), taxas do CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), multas ou outras despesas inerentes à propriedade rural, vencidas ou vincendas, deverão ser apurados pelo interessado e serão de inteira e exclusiva responsabilidade do Arrematante, não cabendo qualquer direito a ressarcimento ou desconto no valor da arrematação.

5.5. A regularização de eventuais benfeitorias existentes na área (como sedes, galpões, silos ou cercas), bem como a regularização de passivos ambientais, Cadastro Ambiental Rural (CAR), delimitação de Reserva Legal, Áreas de Preservação Permanente (APP), georreferenciamento (SIGEF) e atualizações perante o INCRA, Receita Federal ou órgãos ambientais, caso necessárias, serão de inteira responsabilidade e por conta exclusiva do Arrematante.

6. O imóvel estando ocupado, a desocupação e imissão na posse correrão por conta e risco exclusivo do Arrematante, fica ressalvado ao Arrematante o direito de requerer a reintegração na posse do imóvel, conforme lhe assegura o artigo 30 da Lei nº 9.514/1997.

6.1 Correndo por conta exclusiva do Arrematante todas as despesas necessárias para sua regularização, desocupação e notadamente aquelas eventualmente necessárias para o registro da Carta de Arrematação.

7. O Imóvel será vendido no estado físico e geral em que se encontra, em caráter “ad corpus”, sendo a respectiva área, limites e confrontações mencionadas de acordo com a matrícula.

8. Obrigatoriamente, os interessados deverão fazer suas visitas e vistorias, levantar eventuais pendências ou restrições de qualquer natureza e aqui não mencionadas, não podendo alegar desconhecimento das condições do Edital e do estado físico do imóvel, ocupação, metragens, características, localização, averbações, registros e outras circunstâncias e hipóteses decorrentes, sendo que após o leilão não cabe: desistência da aquisição, exigir complementos, fazer reclamações, pedir descontos, redução de preços ou indenizações, nem propor ação judicial redibitória, evicção de direitos ou equivalentes, isentando o Vendedor e a Leiloeira de responsabilidades pertinentes.

8.1. Constitui ônus do interessado levantar e analisar eventuais indisponibilidades judiciais do imóvel, penhoras, impedimentos, inscrição em dívida ativa de qualquer natureza e demais restrições averbadas/registradas ou não à margem da matrícula.

9. É de responsabilidade do Arrematante as providências e pagamentos de despesas previstas ou não no Edital, como:

9.1. transferência de propriedade do Imóvel, como: ITBI/ITR e outros impostos de qualquer natureza incidentes, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e outros ônus decorrentes,

10. Concluída a arrematação e comprovado o pagamento integral do preço e da comissão da Leiloeira, a transferência do imóvel dar-se-á mediante a expedição da Carta de Arrematação, a qual possui força de título aquisitivo para registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

10.1. A obtenção do título aquisitivo definitivo (Carta de Arrematação e respectivo registro) e a apresentação dos documentos exigidos por Lei constituem ônus exclusivo do Arrematante.

11. O leilão é uma operação líquida e certa onde o interessado participa de livre e espontânea vontade, o não pagamento do valor da arrematação, a frustração, estorno ou bloqueio de transferência bancária (TED/PIX), a devolução de cheques ou qualquer outra circunstância que impeça a liquidação do pagamento, configura dolo e prejuízo ao Vendedor e a Leiloeira Pública Oficial, podendo estes optarem pela aplicação das penalidades legais cabíveis, especialmente, para demandar face o Arrematante, por ação executiva de cobrança instruída com Certidão da Leiloeira.

12. A Leiloeira Pública Oficial atua na forma do Decreto Federal nº 21.981/32 e suas alterações, sendo apenas mandatária para operacionalizar, preparar, realizar o leilão e prestar contas com fé de oficial, não respondendo por atrasos nos pagamentos ou inadimplências do arrematante, cobranças, pela transferência de propriedade de bens, por documentos fiscais ou demais pertinentes, falta, falhas ou omissões ou quaisquer atos relacionados fora de sua competência profissional, antes, durante e após o leilão, homologação do leilão e demais obrigações do Vendedor, não fazendo parte e nem tendo responsabilidade na relação administrativa ou jurídica entre Vendedor, Arrematante, ex-fiduciante/avalistas ou terceiros.

13. O aperfeiçoamento da arrematação se dá por emissão da Carta de Arrematação em Leilão Público e Ata do Leilão, expedidos pela Leiloeira com Fé de Oficial, bem como, se for o caso, Ata (s) de Leilão Negativo para o Vendedor.

13.1. Para os devidos fins e efeitos legais, o presente Edital está devidamente publicado eletronicamente no site da leiloeira www.melissoaresleiloes.com.br, conforme autoriza o artigo 27, § 10 e o **artigo 37-C**, ambos da Lei nº 9.514/97, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.620/2023.

14. Fica eleito o Fórum da Comarca de Primavera do Leste/MT, renunciando a qualquer outro.

Primavera do Leste/MT, 15 de julho de 2026.

Agrícola Alvorada S/A
CNPJ sob o nº 04.854.422/0002-66.