



Edital de Leilões ExtraJudiciais de Consolidação de Propriedade de Imóveis de Alienação Fiduciária (Lei 9514/1997) e de Intimação Devedores, Ocupantes e de Terceiros Interessados

CRESOL Mato Grosso - Cooperativa de Crédito e Investimento com Interação Solidária de Nova Mutum e Região - Leilão Unificado ID113_2025 * 01 Imóvel em Consolidação de Propriedade Lei 9514/97

A Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, devidamente autorizada pelo Proprietário dos bens e/ou Credor Fiduciário CRESOL Mato Grosso - Cooperativa de Crédito e Investimento com Interação Solidária de Nova Mutum e Região, inscrita no CNPJ nº 50.735.161/0001-00, por seu oficial técnico Leiloeiro Público, Sr. Cristiano Schöntag, regularmente registrado na Junta Comercial Estadual, sob o número matrícula AARC/328, através do presente Edital, torna público que promoverá a venda em Leilão Oficial Extrajudicial, dos imóveis abaixo descritos, do tipo maior lance e oferta, de forma Exclusivamente Online, via internet, já aberto para lances prévios até a data do apregoamento virtual. Os interessados deverão participar exclusivamente pela Internet, através de cadastro junto à Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, nos termos do Novo Código de Processo Civil, Lei nº. 13.105/2015, na forma do 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.

Dos Leilões: Os lances serão captados, desde sua publicação, por meio de internet junto à Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br. **Horário de Apregoamento:** O horário previsto neste Edital serve para indicar quando deve iniciar o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação da arrematação pelo Leiloeiro Público. Não se trata de leilão eletrônico, sendo o Leiloeiro Público, imprescindível ao processo, quem norteia e conduz o procedimento. **Lance Automático:** A Plataforma Digital permite o uso de "Lance Automático". Por essa ferramenta, o Interessado/Licitante poderá programar lances automáticos e garantir que incrementos sejam lançados, automaticamente, em seu favor durante a disputa, sem que o valor máximo estipulado seja ultrapassado. O "Lance Automático" é o valor estipulado como máximo para o arremate do Lote/Bem e, também, protegerá suas ofertas e disputas contra eventuais faltas de energia ou quedas de conexão de Internet.



- **1º Leilão => 25/11/2025 (Terça-Feira) 15:00hs**
- **2º Leilão => 08/12/2025 (Segunda-Feira) 15:00hs**

1. **Termos da Venda:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações extrajudiciais online através da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br.
As fotos divulgadas na Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, são meramente ilustrativas e não devem ser adotadas como parâmetro para demonstrar o estado dos imóveis ou influenciar a decisão de realização de registro de lances, ofertas ou propostas para aquisição dos mesmos. Os interessados deverão verificar o estado de conservação dos imóveis antes de registrar lances, ofertas ou propostas, uma vez que são vinculantes, irretratáveis e irrecusáveis.
2. **Disposições obrigatórias:** Cadastramento prévio ao Leilão Online é obrigatório (até 24 horas antes da data agendada); Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br; O horário previsto no Edital serve para indicar quando deve iniciar o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação da arrematação pelo Leiloeiro Público; demais condições de participação deverão respeitar os termos de uso da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br. Os Lotes/Bens serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Vendedor a prerrogativa de recusar o cadastro do arrematante. Os lances oferecidos somente on-line não garantem direitos ao proponente arrematante em caso de recusa da Plataforma Digital www.trileiloes.com.br, ou por qualquer outra ocorrência, 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, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelos interessados quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. O interessado declara ter ciência de que o Vendedor, a Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br e o seu auxiliar técnico do juízo, Leiloeiro Público, não garantem a regularidade ou vícios de qualquer natureza nos bens. Por isso, deverão verificar as suas condições por todas formas de diligências, por sua conta, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação dos Lotes/Bens adquiridos. A venda será celebrada em caráter "*ad corpus*", não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação

dos Lotes/Bens destes Leilões, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese. A concretização da arrematação, mediante formalização do Recibo ou Nota de Arrematação de Imóvel, depende complementarmente de Escritura Pública de Compra e Venda, não sendo permitido cessões de direitos ou transferência da propriedade em nome de terceiros.

3. **Débitos Incidentes sobre os Bens:** Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o 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 dos imóveis, 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 enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza, certidões de viabilidade, licença de construção ou alvará, aprovações de projeto arquitetônico, habite-se, das obrigações decorrentes do Plano Diretor Municipal, benfeitorias ou alterações não averbadas no Ofício Imobiliário competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis, serão assumidas pelo adquirente quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a rescisão/distrato da venda em tais hipóteses. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, orientamos que competirá aos interessados a visita. Em caso de arrematação dos imóveis, desde já e à luz do art. 448 do Código Civil, o comprador exime o vendedor da responsabilidade pela evicção. Na hipótese de os imóveis virem a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da arrematação, cuja causa de pedir seja a propriedade dos bens, em caráter excepcional, os resultados das demandas, após trânsito em julgado, ou baixas serão suportados pela vendedora.

3.1 Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos serão de responsabilidade do comprador, ainda que não esteja anunciado na descrição de cada imóvel, desde que a data do fato gerador seja a partir do termo de arrematação. Correrão por conta do comprador todas as despesas e providências relativas à aquisição do imóvel 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 do vendedor, emolumentos cartorários, registros, averbações, inclusive benfeitorias, desocupação do imóvel, levantamento de eventual restrição imposta por lei de

zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, 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.

4. **Do Direito de Preferência do Devedor:** Na existência de direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer dos imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo comprador. Ocorrendo o exercício do direito de preferência pelo detentor do referido direito, os valores pagos pelo comprador serão integralmente restituídos ao mesmo sem qualquer correção, no prazo de até 7 (sete) dias úteis da comunicação acerca do exercício do direito de preferência.

4.1 O devedor fiduciante possui, nos termos 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, dentre elas, a comissão de leiloeiro, prevista em Edital de Oferta Pública, 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 ofertados. Desta forma, qualquer oferta ou lance realizados por terceiros ficarão condicionados ao não exercício do direito de preferência previsto em lei.

5. **Da Documentação:** O arrematante, após o leilão, está obrigado à assinatura do Recibo de Arrematação de Imóvel ou Fatura e Recibo de Venda. Após a compensação do pagamento, o comprador deverá providenciar a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, para posterior registro da aquisição na matrícula imobiliária. A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no Tabelionato de Notas indicado, preferencialmente, pelo(a) vendedor(a). Perfectibilizado o negócio, deverá o(a) comprador(a) apresentar ao(a) vendedor(a), 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, perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos quanto à responsabilidade por tributos e encargos. O vendedor disponibilizará os seguintes documentos para lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda: 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 do(a)



vendedor(a), deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) comprador(a). Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou registro do título, por culpa do(a) comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

- 6. Transmissão da Posse:** A posse dos bens será transferida ao arrematante após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance e o encaminhamento da transferência, via documento público, junto ao Registro Imobiliário através da Escritura Pública e/ou Carta de Arrematação, conforme o caso, sendo às expensas do(a) Arrematante/Comprador(a). Para tanto, poderá a propriedade ser transferida como Definitiva ou Resolúvel conforme a forma de pagamento e o período do seu registro imobiliário.

6.1 Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel. Quanto aos **imóveis ocupados**, a qualquer título, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance, caberá exclusivamente ao comprador todas as providências e despesas necessárias relacionadas à desocupação dos imóveis.

- 7. Das Condições de Pagamento à Vista:** A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, uma vez que prestados os serviços. O valor garantidor é imediatamente exigido e à vista, a título de sinal/caução/liquidação, estabelecido em 6% (seis por cento) sobre o valor total do bem arrematado, e R\$250,00 de taxa administrativa de expedição documental, na forma do Parágrafo Único do Artigo 24 do Dec. Lei 21.981/32, combinado com o Artigo 903 § 5º, III, do CPC. Este pagamento deverá ser quitado por meio de Transferência Eletrônica (TED ou PIX) em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador. A Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). No caso do não cumprimento da obrigação assumida, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador.
- 8. Do Pagamento do Valor Remanescente do Bem:** O pagamento da integralidade do valor do lance será quitado por meio de Transferência Eletrônica (TED ou PIX) em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador, em até 24hs após o encerramento do leilão, com vencimento de até 05 dias para pagamento. Como regra, será cobrado, à vista, 10% de pagamento, referente ao valor do bem arrematado, a título de caução e antecipação do pagamento, para emissão dos documentos de arremate e orientações para complementação posterior do pagamento remanescente, de 90% do valor do bem, diretamente ao Vendedor. As vendas em leilão são irrevogáveis e irretroatáveis. O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por



este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do arrematante, nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo a Leiloeira Oficial cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório. A oferta de lance online, gera ao arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão do Leiloeiro, no prazo estipulado, ou ainda, na falta deste, de efetuar o pagamento do percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate nos termos acima. Em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto.

9. **Acordo ou Exercício do Direito de Preferência:** Para dar início aos procedimentos, deve ser feita solicitação através do canal exclusivo do Leiloeiro Público, em e-mail contato@trileiloes.com.br. No caso de exercício do direito de preferência, ou de acordo firmado entre as partes, após a publicação do edital, será devido o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, e a importância de R\$ 1.700,00 referentes às despesas administrativas de estruturação do evento. O pagamento dessa comissão deverá ser efetuado, imediatamente, à vista, e, em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto.

Descrição dos Bens em Leilão de Consolidação de Propriedade:

Lote 01: São José do Rio Claro (MT): Terreno Urbano 292,50m2

Logradouro: Rua Luiz Morais da Silva, S/N, Complemento: Q 6 LOTE 20, Município: São José do Rio Claro/MT, CEP: 78435-000.

[Link Mapa](#) 📍 13° 27' 0.5245" S 56° 42' 51.048" W

Matrícula Imobiliária 12.822 RGI 1º Ofício de São José do Rio Claro, Mato Grosso. Imóvel: Lote Urbano sob nº 11-A, da Quadra nº 09, com a área de 292,50 m2 (duzentos e noventa e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), desmembrado de Área maior, situado no loteamento jardim rio claro , em são josé do rio claro - MT, com as seguintes divisas: frente, para a Rua Luis Moraes da Silva, com 7,50 metros, com rumo magnético de 50°00'00" NW; Lateral Direita, com remanescente do lote 10, com 39,00 metros, com rumo magnético de 40°00,00" SW; fundo, com o lote 22, com distância de 7,50 metros, com o rumo magnético de 50°00'00" SE; e Lateral Esquerda, com o lote 12, com 39,00 metros, com rumo magnético de 40°00'00" NE. (a) Moacir B. de Macedo Junior, arquiteto, CAU A 69315-4, RRT SIMPLES.



Inscrição Imobiliária Municipal: 001.03.009.11A.1
Imóvel Ocupado.

Em Desfavor dos Executados/Devedores/
Fiduciantes/Garantidores/Avalistas/Cônjuges e Intervenientes/Ocupantes:
J7**TRANS**MAD**LTDA, CRI**AL**MI** e WE**JO**G**MA**

* Valores:

1º Leilão: R\$ 57.000,00

2º Leilão: R\$124.549,72*

Informações e Condições Gerais: a) Será de responsabilidade do Arrematante/Comprador, realizar as averbações das benfeitorias na matrícula do imóvel. b) Atualização do Valor do Bem efetivado e atualizado conforme disposto na Cédula de Crédito Bancário. c) Bem vendido no estado em que se encontra. d) Lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. e) Fotos meramente ilustrativas. f) Reservamo-nos o direito de erros de digitação.

10. Disposições Finais: A Plataforma Digital, através da qual se está realizando a Oferta Pública e o Assistente Técnico Leiloeiro Oficial são meros mandatários do Comitente/Vendedor, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos, existência de impedimentos ou ônus sobre os bens/lotos ora ofertados, nem tampouco pelo pagamento de impostos/tributos ou outros. A participação na presente Oferta Pública implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital, bem como às demais obrigações legais decorrentes. Para dirimir qualquer questão sobre essa Oferta Pública fica eleito o foro da Sede do Comitente/Vendedor.

11. Publicação: Presumem-se intimadas as partes por este Edital Público, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC e Art. 27, § 10 da Lei 9514/1997, Incluído pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, o(s) executado(s) terá(ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões,



através dos correios, ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente Edital Público, na forma da Lei.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito, para que produza seus efeitos de direito, é publicado o presente Edital de Leilão Público Oficial em ambiente público Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, com abrangência irrestrita e/ou em Jornal Eletrônico, Impresso e/ou de Grande Circulação.

Dúvidas e demais esclarecimentos, contatar central de atendimento, prioritariamente, por **e-mail** contato@trileiloes.com.br, **Whatsapp**: [48\) 9.9690.9090](https://api.whatsapp.com/send?phone=48996909090) e **Whatsapp**: [51\) 9.8126.2502](https://api.whatsapp.com/send?phone=51981262502)

O referido neste Edital é verdade, do que dou fé pública. Documento Digital, Porto Alegre, 21 de Outubro de 2025.

Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br

Atenção e Aviso Legal:

Lances efetuados são Irrevogáveis, Irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos programados pelo usuário da Plataforma. O Lance é uma ordem de pagamento à vista, excepcionalmente para o arremate Online, será aceito o prazo de até 12 (doze) horas para a comprovação do pagamento. Caso não ocorra, o lote será repassado ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.