



LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 1.070, gestor da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, localizada na Avenida Paulista, nº 2421 – 1º andar – Bela Vista, São Paulo - SP, CEP: 01311-300, ou ainda, pelo telefone (11) 3230-1126, *WhatsApp* (11) 93207-1308, e-mail: contato@alfaleiloes.com, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelos proprietários, doravante denominado Comitente, levará a PÚBLICO LEILÃO em praça única, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, do bem imóvel matriculado sob o nº 968 perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Peixoto de Azevedo/MT, avaliado pelo valor de **R\$ 26.128.518,69** (vinte e seis milhões e cento e vinte e oito mil e quinhentos e dezoito Reais e sessenta e nove centavos).

A Praça Única ocorrerá no dia **26 de setembro de 2022, às 13 horas e se encerrará no dia 29 de novembro de 2022, às 13 horas**, com o valor de lance mínimo estabelecido em **R\$ 13.064.259,34**. Eventuais propostas de valor inferior a este patamar serão apresentadas aos declarantes para apreciação.

Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.alfaleiloes.com), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF. O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.alfaleiloes.com, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes, na disputa pelo lote do leilão.

O arrematante pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate. Caso não haja proposta de pagamento à vista, eventuais propostas de compra parcelada ou proposta de pagamento à vista mediante financiamento bancário serão submetidas a apreciação do MM. Juízo da 6ª Vara de Órgãos e Sucessões do Foro da Capital do Rio de Janeiro.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do valor do lance e da comissão do leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos, bem como deverá pagar a comissão do leiloeiro.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência dos imóveis arrematados, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

01 – IMÓVEL - Localização do Imóvel: Fazenda Lageado, com 5.558 hectares localizada entre os Municípios de Sinop e Itaúba/MT. Coordenadas: -11.304487725699992, -55.680766179873494, Sinop e Itaúba/MT. **Descrição do Imóvel:** Um imóvel Rural, atualmente situado entre os Municípios de Sinop e Itaúba/MT e registrado na comarca de Peixoto de Azevedo, Estado de Mato Grosso, correspondente a uma área de terras com 5.558 hectares e 262m² (cinco mil e quinhentos e cinquenta



e oito hectares e duzentos e sessenta e dois metros quadrados), anteriormente denominado Atlântica, remanescente de área maior com 9.996 hectares e 262m², com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se no marco 01, daí segue com o rumo de 45°00' 00" S.E. com a distância de 12.000,00 metros, divisando com Guiomar Costa Freire e José Franco Leonel (área desmembrada) até o marco 02; daí defletindo a esquerda com o rumo de 45°00" N.E com a distância de 4.602,00 metros, divisando com Guiomar Costa Freire e José Leonel Franco, até o marco 0 e; defletindo à esquerda com o rumo de 45° 00' NW, com a distância de 12.000,00 metros, divisando com a senhora Maria José de Abreu, até o marco 04; defletindo novamente à esquerda com o rumo de 45°00' 00" S.W. com a distância de 4.612,00 metros, divisando com Flavio Simões Costa até o marco 01, onde teve início este memorial descritivo. Memorial descritivo assinado pelo Engenheiro José Roberto Palopoli – CREA 693/P – 14ª Região MT.

| Dados do Imóvel | | |
|-----------------|------------------------------------|---|
| INCRA e NIRF Nº | 901.032.105.325-2 e 1.091.308-4 | |
| Matrícula nº | 968 | 1º Cartório de Registro de Imóveis de Peixoto de Azevedo/MT |

| Ônus | | | | |
|----------|------------|---------------|-----------------|--|
| Registro | Data | Ato | Processo/Origem | Beneficiário / Observações |
| Av. 01 | 29/06/1998 | Reserva Legal | - | Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais- IBAMA |

OBS 01: O referido Imóvel possui 5.558 hectares e 262m², conforme Matrícula Imobiliária. O imóvel em apreço tem finalidade para plantações de soja. Conforme apontado pelo Profissional Agrimensor e Engenheiro Sr. Gustavo Jonas Vieira, há sobreposições sobre o imóvel. A área de 2.586 hectares está livre de sobreposições e o remanescente (2.972 hectares) está sobreposto. A regularização registral será de responsabilidade do arrematante.

OBS 02: Havendo arrematação, o valor ofertado será integralmente depositado nos autos do Processo de Inventário (Processo nº 0006484-82.2007.8.19.0001 – 6ª Vara de Órgãos e Sucessões do Foro da Capital do Rio de Janeiro), conforme determinado pelo MM. Juiz da causa.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 26.128.518,69 (Jul/2022).

VALOR DE LANCE MÍNIMO: R\$ 13.064.259,34.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a confecção deste Edital. Eventuais débitos tributários serão quitados pelo Proprietário e o imóvel será entregue livre de ônus para o Arrematante.

02 - A Praça Única será realizada em **26 de setembro de 2022, às 13 horas e se encerrará no dia 29 de novembro de 2022, às 13 horas**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfa-leiloes.com, com lance mínimo no valor igual ou superior a **R\$ 13.064.259,34**. Caso não haja proposta de pagamento à vista, eventuais propostas de compra parcelada ou proposta de pagamento à vista mediante financiamento bancário serão submetidas a apreciação do MM. Juízo da 6ª Vara de Órgãos e Sucessões do Foro da Capital do Rio de Janeiro.

03 - O Leilão será conduzido pela Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, tendo como Gestor e Leiloeiro Oficial Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o nº 1.070, exclusivamente pelo seu sítio eletrônico (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: <http://www.alfaleiloes.com>.



04 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, gerada através do link <http://www4.tjrj.jus.br/grerjweb4/index.do>, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC). Caso seja aceita proposta de pagamento parcelado pelo MM. Juízo da 6ª Vara de Órgãos e Sucessões do Foro da Capital do Rio de Janeiro, o valor da entrada deverá ser efetuado em 24 horas, contados da comunicação formal da aceitação. Caso seja aceita proposta de compra intermediada por financiamento bancário, o arrematante terá 30 dias corridos, contados a partir da comunicação formal da aceitação, para providência junto ao intermediário financeiro o pagamento do valor da arrematação

05 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloado. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. O valor da comissão deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro mediante transferência eletrônica, DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão ou da comunicação formal da aceitação da proposta, na conta do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

06 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

07 - 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 judiciais eletrônicas.

08 – O arrematante será imitado na posse, após a confirmação do pagamento do valor do lance ou de correspondente entrada, caso haja referida aceitação da proposta de compra parcelada pelo MM. Juízo da 6ª Vara de Órgãos e Sucessões do Foro da Capital do Rio de Janeiro.

09 - O Comitente se responsabilizará pelo pagamento dos débitos tributários, condominiais, taxas de água, luz e multas que porventura incidam sobre o bem leiloado até a data da arrematação, entregando o bem desembaraçado e livre de ônus, bem como prestará assessoria ao arrematante, disponibilizando toda documentação necessária e eventuais retificações em documentos, para a devida formalização da arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

10 - O Arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas



aprovações/regularizações necessárias. O Arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do Comitente ou de seus antecessores.

11 - Havendo pendência documental que impeça a formalização da arrematação, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

12 - Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

13 – Realizada a averbação da Arrematação, o Arrematante deverá apresentar ao Comitente, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data do registro da arrematação no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Comitente, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal.

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421 – 1º andar – Bela Vista, Capital/SP, CEP: 01311-300, ou ainda, pelo telefone (011) 3230-1126, *WhatsApp* (011) 93207-1308, e-mail: contato@alfaleiloes.com. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfa-leiloes.com.

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 11 de agosto de 2022.

LEILOEIRO OFICIAL
DAVI BORGES DE AQUINO
JUCESP N ° 1.070