

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Credor DF Incorporadora e Imobiliária S/A - CNPJ 26.591.560/0001-51.
Imóvel de Matrícula nº 46.835 do 1º SRI de Primavera do Leste/MT

Dia do 1º leilão: 30 de setembro de 2025 - 3ª feira – 13:00 horas

Dia do 2º leilão: 07 de outubro de 2025 - 3ª feira – 13:00 horas

Local: Galeria Leiloar, Auditório Antônio & Lizandra, Avenida São Sebastião, 1.447 - Goiabeiras - Cuiabá/MT
Leilão somente on-line pelo site: www.alvaroantonioleiloes.com.br

BEATRIZ MARIA ALVES MUSSA, Leiloeira Pública Oficial, Matrícula nº 114/2025/Jucemat, devidamente autorizada pelo Credor Fiduciário DF Incorporadora e Imobiliária S/A - CNPJ 26.591.560/0001-51, com sede na Rua Rondonópolis nº 257, Centro na cidade de Primavera do Leste/MT, Cep 78.850-000, venderá através de leilão público na data, horário e local acima estabelecidos, pela melhor oferta, o imóvel abaixo descrito, recebido em garantia da Escritura Pública de Alienação Fiduciária celebrado na forma da Lei nº 9.514 de 20/11/1997 e suas alterações, havido do ex-mutuário Silvana Regina Brancalhão Mazzo e Gelson Luiz Mazzo, cuja propriedade foi consolidada em nome do credor fiduciário conforme AV.05, R.04 – M. 46.835 selado em 19/08/2025, estando o presente Edital publicado eletronicamente no site do leiloeiro: www.alvaroantonioleiloes.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.

Até a data do segundo leilão, se houver, é assegurado ao ex-mutuário, o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas realizados na forma do artigo 67, inciso 2º-B da Lei nº 13.465/2017. Nas despesas está inclusa a comissão de 5% que deverá ser paga diretamente a leiloeira.

1 - O leilão será somente ON-LINE e o Edital completo está disponível no site www.alvaroantonioleiloes.com.br, e os interessados em participar pela internet deverão se habilitar até às 09:00 (nove) horas do dia do primeiro leilão, ou para o segundo leilão se este ocorrer. 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.

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

1.3. Após a aprovação para participação on-line, os habilitados já poderão registrar seus lances, renovando-os, se desejar, e no dia e horário do leilão, deverão estar conectados no site www.alvaroantonioleiloes.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.

1.3.1. Os habilitados devem estar conectados no auditório eletrônico do site, inclusive, aqueles que já registraram lance anterior devem entrar na disputa, e a leiloeira 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.

1.4. 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, imprevistos gerais, e em ocorrendo, prevalecerá o maior lance oferecido na batida do martelo da leiloeira.

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

2 - A descrição do imóvel, divulgação eletrônica, 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(s) bem(s).

2.1. 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.

2.2. Edital completo, informações e outros detalhes poderão ser obtidos com a leiloeira pública pelo telefone: (65) 3027.5131 e 98459.4460. Site para visitas, cadastro, lances e Edital completo: www.alvaroantonioleiloes.com.br.

2.3. A seguir descrição do imóvel disponibilizado e objeto para o presente leilão.

LOTE Único – Terreno nº 06, Quadra 05 com 360,00 m² - Matrícula 46.835, 1º SRI de Primavera do Leste/MT.

– 01 (um) Lote de terreno para construção sob nº 06 (seis) da Quadra 05 (cinco), com área de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados)so LOTEAMENTO “JARDIM LUCIANA 1ª AMPLIAÇÃO”, situado no perímetro urbano desta cidade, com os seguintes limites e confrontações: Para quem de dentro do Lote 06 olha para a Rua Bela. Inicia-se a descrição com uma distância de 12,00 metros de FRENTE, confrontando com a Rua Bela, daí segue com uma distância de 30,00 metros do LADO DIREITO, confrontando com lote 05, daí segue com uma distância de 30,00 metros do LADO ESQUERDO, confrontando com o lote 07, daí segue com uma distância de 12,00 metros, ao FUNDO, confrontando com lote 19. Matrícula 46.835, 1º SRI de Primavera do Leste/MT Não consta averbação de construção na matrícula, e se houver, a regularização é por conta e risco do arrematante.

Avaliação 1º leilão **R\$ 192.216,57** (cento e noventa e dois mil e duzentos e dezesseis reais e cinquenta e sete centavos).

Avaliação 2º leilão **R\$ 189.389,60** (cento e oitenta e nove mil, trezentos e oitenta e nove reais e sessenta centavos)

3 – Pagamento **À VISTA**, sendo 10% (dez por cento) pago no ato do leilão, como sinal e garantia do negócio e calculado sobre o valor da arrematação, e o saldo restante de 90% (noventa por cento) com pagamento, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis e contados da data do leilão.

3.1. O não pagamento do saldo restante de 90%, no prazo aqui estabelecido, implica na perda do sinal dado em garantia, bem como, da perda da comissão da leiloeira, à título de multa e prejuízo ao certame, não cabendo recurso administrativo ou judicial requerendo devolução dos valores.

3.2 – O pagamento do valor da arrematação deverá ser realizado conforme aqui previsto, não sendo aceitas, em nenhuma hipótese, propostas de parcelamento, financiamento, concessão de prazo ou qualquer outra modalidade de pagamento.

3.3. 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 direito de preferência.

3.3.1. Havendo composição entre as partes e o bem objeto do leilão seja retirado, incidirá a mesma comissão do caput calculada sobre o valor da avaliação do 1º ou 2º leilão, que deverá ser paga pelo Comitente Vendedor.

3.4. Até a data do leilão as despesas referentes ao imóvel como IPTU, água, energia, condomínio e outras pertinentes que houver, serão suportadas e quitadas pelo Vendedor.

4 - Imóvel em sendo ocupado, a desocupação e imissão na posse por conta e risco do Arrematante.

5 - O imóvel será vendido no estado físico e geral em que se encontra, em caráter “ad corpus”, sendo as respectivas áreas mencionadas na divulgação geral meramente enunciativas. A regularização de demolição, construção, reformas, habite-se, etc, abandonadas, concluídas ou em andamento, não averbadas na Prefeitura, registro de Imóveis, ou outros órgãos pertinentes, serão de responsabilidade e por conta do Arrematante.

6 – 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 dos imóveis, metragens, características, localização, averbações, registros e outras circunstâncias e hipóteses decorrentes, sendo que após o leilão não cabe desistência, 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.

7 - A escritura de venda e compra, concomitantemente com a quitação do preço, será outorgada em até 30 (trinta) dias, ou mais, se necessário for, e em tabelionato da cidade sede do Comitente Vendedor.

8 - Para a outorga do título aquisitivo definitivo ao Arrematante, transferência de propriedade, serão fornecidos os documentos formais que atendam as exigências do Tabelionato, na forma da Lei.

8.1. – A documentação para transferência do imóvel, de responsabilidade da leiloeira, se vincula, conforme o caso, ao fornecimento da Certidão Negativa de 1º e 2º leilão, e/ou a Carta de Arrematação, sendo que a impressão do Edital publicado eletronicamente na forma da Lei nº 14.620/2023, fica disponível para impressão do Vendedor e Comprador no site www.alvaroantonioleiloes.com.br, ou a leiloeira poderá imprimir também.

8.2. - Se por culpa do Arrematante, passado o prazo de 30 (trinta) dias para transferência do imóvel, este será responsável pela obtenção ou renovação dos documentos vencidos apresentados pelo Vendedor e leiloeira.

09 - É de responsabilidade do Arrematante as providências e pagamentos de despesas necessárias a transferência dos imóveis, como: ITBI e outros impostos incidentes, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e outros ônus decorrentes, inclusive, despesas de regularização de construção, meio ambiente e outras de quaisquer espécies junto aos órgãos públicos.

10 - O leilão é uma operação líquida e certa onde o interessado participa de livre e espontânea vontade, e o não pagamento da arrematação, a sustação ou bloqueio do cheque dado para liquidação, devolução por insuficiência de fundos, ou qualquer outra circunstância, configura dolo e prejuízo ao Vendedor e a Leiloeira Pública Oficial, podendo estes optarem pela aplicação das penalidades legais cabíveis, especialmente, para demandar o Vendedor, por ação executiva de cobrança instruída com Certidão da Leiloeira.

11 – 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, 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 e/ou ex-fiduciários.

12 – Para os devidos fins e efeitos, o aperfeiçoamento da arrematação se consolida contra pagamento do valor integral da arrematação e da comissão da leiloeira, expedição da Carta de Arrematação em Leilão Público e Ata do Leilão da Leiloeira Pública Oficial com Fé de Oficial, bem como, se for o caso, Ata (s) de Leilão Negativo para o Vendedor.

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

Cuiabá/MT, 15 de setembro de 2025.

DF INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA LTDA
CNPJ 26.591.560/0001-51.