EDITAL DE LEILÃO PARA ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEL

Termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos

Leilão Eletrônico

www.faleiloes.com.br

GUILHERME DE MAGALHÃES BALCEIRO, leiloeiro oficial inscrito na JUCEMAT nº 140/2026, com escritório à AV Historiador Rubens de Mendonça, nº 1836, Sala 606, Bairro Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá-MT, CEP 78050-000, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **MARCOS ROSENDO DA SILVA,** brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 538.150.921-91, portador do RG nº 745008 SSP/MT, endereço eletrônico postosfree@terra.com.br, com endereço na Rua dos Jequitibas, nº 100, bairro Jardim Itália na cidade de Cuiabá/MT, CEP 78.061-334, na forma da Lei Federal nº 9.514/1997, especialmente em seu artigo 27 e respectivos parágrafos, e em conformidade com o requerimento de consolidação da propriedade fiduciária datado de 04/02/2026, referente à matrícula nº 79.739 do 5º Serviço Notarial e Registros de Imóveis, na qual figuram como Fiduciantes:

I **– CERÂMICA ARGILAS LTDA-ME,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 03.529.799/0001-04, com contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso – JUCEMAT sob o nº 51.2.0005639-7, com sede na cidade de Cuiabá/MT, na Rua J, Lote 1B, bairro Parque Atalaia, CEP 78.095-100, na qualidade de Emitente;

II – ERNANI DE OLIVEIRA FONSECA, brasileiro, natural de Patos de Minas – MG, casado em separação total de bens, empresário, inscrito no CPF sob o nº 362.353.181- 20, portador do RG nº 469.299 SSP/MT, data de nascimento 06.07.1965, filho de Sebastião Luiz da Fonseca e de Percila Ana de Oliveira Fonseca, residente e domiciliado na Rodovia Cuiabá – Santo Antônio do Leverger, km 2,5 em Cuiabá/MT, CEP 78.180-000, endereço eletrônico: ernanifonseca65@gmail.com, na qualidade de SÓCIO ADMINISTRADOR;

III – GUSTAVO MACHADO DE MIRANDA, brasileiro, empresário, declara ser casado sob Regime de Comunhão Parcial de Bens, natural de Pirapora – MG, inscrito no CPF sob o nº 977.909.071-15, portador do RG nº 14551217 SSP/MT, data de nascimento 08.06.1982, filho de Eustaquio Machado de Miranda e de Marise Carvalho Machado, endereço eletrônico: gmachadomiranda@gmail.com, residente e domiciliado à Rua Arinos, nº 171, Jardim Italia, CEP 78061-410, Cuiabá - MT e**,** na qualidade de AVALISTA;

IV – ERNANI DE OLIVEIRA FONSECA, brasileiro, natural de Patos de Minas – MG, declara ser casado sob regime de separação total de bens, empresário, inscrito no CPF sob o nº 362.353.181- 20, portador do RG nº 469.299 SSP/MT, data de nascimento 06.07.1965, filho de Sebastião Luiz da Fonseca e de Percila Ana de Oliveira Fonseca, residente e domiciliado na Rodovia Cuiabá – Santo Antônio do Leverger, km 2,5 em Cuiabá/MT, CEP 78.180-000, endereço eletrônico: ernanifonseca65@gmail.com, na qualidade de AVALISTA;

FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem que levará a **PÚBLICO LEILÃO**, na modalidade exclusivamente eletrônica/online, nos termos do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, no dia **09 DE JULHO DE 2026**, às 15h00min (horário local), por intermédio do portal eletrônico **www.faleiloes.com.br**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, o imóvel abaixo descrito, cuja propriedade encontra-se consolidada em nome do Credor Fiduciário, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 1.042.187,04 (um milhão, quarenta e dois mil, cento e oitenta e sete reais e quatro centavos),** conforme condições e especificações constantes deste Edital.

IMOVEL: Lote 1-A Desdobrado, com área de 522,89m²- perímetro 9532m, situado no Município de Cuiabá-MT, Loteamento Parque Atalaia - Distrito de Coxipó da Ponte- MT e inscrita na Prefeitura sob n. 06.9.43.021.0193.001, conforme memorial descritivo a seguir descrito: LIMITES E CONFRONTAÇÕES: Norte: Rua J - Sul: Lote IB - Desdobrado - Leste: Rodovia Palmiro Paes de Barros - Oeste: Lote 02 e 20 - ELEMENTOS DO PERÍMETRO: Partindo do MP-UI, localizado na confluência da Rua J e a rodovia Palmiro Paes de Barros, deste ponto segue com o ângulo interno de 108°00', confrontando com a rodovia Palmiro Paes de Barros, numa distância de 19,12 metros, até o MP-2; deste ponto deflete a direita com o ângulo interno de 72°00' e segue confrontando com o lote 1B (desdobrado) numa distância de 6,80 metros, até o MP-; Imóvel este Resultado do Desmembramento do lote 01 da Quadra 2-A, do loteamento denominado PARQUE ATALAIA, situado no Distrito de Coxipó da Ponte, com área total de 1.512,00m2.
Matrícula o Imóvel sob o nº 79.739 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá – MT.

ÔNUS: Consta em **R4 –** Escritura Pública de Confissão de dívida em face de MARCOS ROZENDO DA SILVA; Consta em **R5** - Alienação fundiária por MARCOS ROZENDO DA SILVA ; Consta em **R7** - Ação de Execução de Título Extrajudicial, registrado sob o nº 1010881-20.2017.8.11.0041 da 4ª vara Especializada em Direito Bancário de Cuiab´-MT; Consta em **AV31** - Consolidação da Propriedade fiduciária, em nome do credor Fiduciário MARCOS ROZENDO DA SILVA.

DE ACORDO COM O LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel se localiza na Rua J esquina com Rodovia Palmiro Paes de Barros, sendo o lote 01-A da quadra 02-A no bairro Parque Atalaia, Cuiabá-MT, CEP: 78010-900.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **24 DE JULHO DE 2026,** no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 872.181,50(Oitocentos e setenta e dois mil cento e oitenta um reais e cinquenta centavos).** O arrematante pagará no ato o valor total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate. Caso haja arrematante, a escritura de venda e compra será lavrada em até 60 dias, contados da data do leilão. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Direito de Preferência: Na hipótese do devedor fiduciante exercer, nos termos do §2ºB do art. 27 da Lei 9.514/97, seu direito de preferência, ficará responsável pelo pagamento, além do valor da dívida e das despesas previstas no referido dispositivo legal, também da taxa de comissão de leilão (5% sobre o valor da dívida), à qual fará jus o leiloeiro, a partir da publicação do edital.
A não manifestação do devedor fiduciante até a arrematação do imóvel em leilão, será considerado NÃO exercício do direito de preferência à compra.
O devedor fiduciante, no exercício do direito de preferência, terá o prazo máximo de 1 (um) dia útil ou até a data de realização do leilão, o que ocorrer primeiro, para efetuar o pagamento do boleto no valor total à vista, bem como apresentar a documentação necessária e para finalização da aquisição do imóvel

Pagamento do valor do lance: O arrematante, no prazo máximo de 1 (um) dia útil, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar o pagamento, à vista e em uma única parcela, do valor integral da arrematação.

Pagamento do valor da comissão: 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, a ser integralmente paga à vista, no prazo máximo de 1 (um) dia útil, contados da data da arrematação em leilão, mediante depósito na conta bancária a ser oportunamente informada para o leiloeiro.

Proposta condicional e compra parcelada: A opção de compra parcelada somente será admitida na ausência de proposta à vista, constituindo-se, em qualquer hipótese, como proposta **condicional**, sujeita exclusivamente ao crivo, deliberação e aceite do Comitente Vendedor, **MARCOS ROSENDO DA SILVA**, que poderá aprovar ou rejeitar, total ou parcialmente, a oferta apresentada, sem que disso resulte qualquer direito ao proponente, tampouco responsabilidade ao Leiloeiro Público Oficial ou ao Comitente. As propostas condicionais deverão ser obrigatoriamente formalizadas por escrito e encaminhadas ao endereço eletrônico oficial do Leiloeiro Público Oficial: contato@faleiloes.com.br, para análise preliminar e posterior submissão ao Comitente. O envio de proposta não gera direito subjetivo à contratação, não obriga o Comitente à aceitação e não enseja qualquer responsabilidade do Leiloeiro, que atua unicamente como intermediador operacional do procedimento, ficando isento de qualquer obrigação quanto à aprovação, reprovação ou negociação das condições ofertadas.

Condições Gerais: O imóvel será arrematado nas condições e estado de conservação em que se encontra. As medidas e confrontações constantes no presente edital (inclusive das benfeitorias) deverão ser consideradas meramente enunciativas. Para todos os efeitos, considera-se a venda realizada por intermédio dos leilões previstos neste edital como sendo **"ad corpus",** nos termos do art. 500, § 3º do Código Civil, e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e demais peculiaridades dos imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem o bem. Também é objeto do leilão previsto neste edital eventual área construída sobre o terreno ofertado, cabendo ao arrematante, se necessário, arcar com os custos e regularizar ou demolir eventuais áreas construídas que não estiverem averbadas, observando, se for o caso, as regras do condomínio. Cabe aos interessados verificarem, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições quanto ao uso do imóvel levado à leilão,

inclusive, mas não somente, restrições ambientais, incluindo possível TAC. As despesas tradicionais referentes ao imóvel se houver, como, condomínio, IPTU e outras pertinentes, serão suportadas pelo arrematante. Caberá ao arrematante arcar com os custos e tributos incidentes na transferência do imóvel, inclusive, mas não somente, custas com lavratura da escritura, taxas, ITBI, custos com georeferenciamento (se necessário), dentre outros. O arrematante não poderá alegar, sob qualquer forma ou pretexto, o desconhecimento das condições do presente Edital de Leilão.
As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria

Da Posse: O imóvel encontra-se **OCUPADO**, caberá ao arrematante tomar todas as providências para eventual desocupação e imissão na posse, assim como arcar com todos os custos para a desocupação do imóvel, observada a legislação em vigor**.**

Penalidades: Na hipótese de o arrematante não honrar com o pagamento do valor do lance no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita, cabendo ao arrematante arcar com a taxa de comissão do leiloeiro, assim como multa equivalente a 10% do valor do lance não quitado, esta será revertida em favor do credor fiduciário, sem prejuízo de eventuais perdas e danos a serem apurados. A participação do licitante importa em total e irrestrita aceitação das condições do edital e seus anexos, anuindo a todos os seus termos.

INTIMAÇÃO: Por intermédio do presente edital, fica devidamente intimada, da data, local e condições dos leilões, o devedor fiduciante **CERÂMICA ARGILAS LTDA-ME, CNPJ nº 03.529.799/0001-04 (Emitente); ERNANI DE OLIVEIRA FONSECA, CPF nº 362.353.181- 20 (SÓCIO ADMINISTRADOR); GUSTAVO MACHADO DE MIRANDA, CPF nº 977.909.071-15 (AVALISTA); ERNANI DE OLIVEIRA FONSECA, CPF nº 362.353.181- 20 (AVALISTA),**; não podendo, em hipótese alguma, alegar desconhecimento do presente Edital e das condições do certame. Informações: Com o Leiloeiro, por intermédio do site www.faleiloes.com.br ou pelo telefone (65) 3025-7500.

Cuiabá-MT, 16 de junho de 2026.

MARCOS ROSENDO DA SILVA
Credor Fiduciário

GUILHERME DE MAGALHÃES BALCEIRO, J
Leiloeiro Oficial - JUCEMAT nº 140/2026