

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

ADRIANO PIOVEZAN FONTE, Leiloeiro Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo **sob o nº 1325**, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **FARM VALLEY INSUMOS AGRICOLAS LTDA. (FARM VALLEY)**, inscrita no CNPJ sob nº 30.291.257/0001-00, com sede na Rua Norberto Schwantes, nº 861 D, quadra 04, lote 09 C, Bairro Industrial I, no município de Querência, Estado de Mato Grosso, faz saber que, nos termos da Cédula de Produto Rural nº 01/25-26, emitida em 12 de agosto de 2025, Alienação Fiduciária em Garantia, conforme R. 07 da Matrícula 1.600 e R. 05 da Matrícula 9.382 e 9.383 do Cartório do 1º Ofício De Registro De Imóveis De Querência/MT, no qual figura como Devedor Fiduciante **IDACIR STEFFENS**, brasileiro, agricultor, portador do RG nº 12R1496104 SSP/SC e CPF nº 469.394.409-25, e seu com cônjuge **SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS**, brasileira, agricultora, portadora do RG nº 3.232.996-2 SSP/MT e CPF nº 000.160.489-97, casados sob o Regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Fazenda Steffens, BR 158, Km 450, no município de Ribeirão Cascalheira-MT e será levado a **PÚBLICO LEILÃO**, de modo Presencial e On-line, conforme artigo 27 e parágrafos, da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997 e regulamentação complementar do Sistema de Financiamento Imobiliário, que institui alienação fiduciária de bem imóvel, nas datas abaixo designadas, os imóveis abaixo descritos, com a propriedade consolidada em nome do credor Fiduciário:

Primeiro Leilão: dia 22 de outubro de 2026 às 14:00 horas

Segundo Leilão: dia 06 de novembro de 2026 às 14:00 horas

Local do Leilão: Av. Miguel Estefano, 3335 - Balneário Cidade Atlântica, Guarujá - SP, 11440-533, pela internet no site: www.grupolance.com.br

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

- 1) MATRICULA Nº 1.600 DO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUERÊNCIA/MT:** Um lote de chácara, situado no município de Querência/MT, no perímetro urbano com área de 5,0000 ha (cinco hectares), correspondente ao lote de chácara nº 48-A do Setor C do loteamento denominado Projeto de Colonização Querência I, cadastrado no SNCR sob o nº 950.106.417.947-2, de propriedade consolidada em favor da comitente (AV-9/1.600).



2) MATRICULA Nº 9.382 DO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUERÊNCIA/MT: Um lote de terras, com a área de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e área construída de 51,50 m², situado na zona urbana da cidade de Querência, Estado de Mato Grosso, na Rua A-8, locado sob o Lote nº 04 da Quadra nº 06 do Setor "A" do loteamento denominado Projeto Querência I, cadastrado na Prefeitura Municipal sob a Matrícula nº 74 (Inscrição Imobiliária: 001.A.06.04 / 001.004.466.04), de propriedade fiduciária consolidada em favor da comitente (AV-6/9.382).

3) MATRICULA Nº 9.383 DO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUERÊNCIA/MT: Um lote de terras, com a área de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e área construída de 201,54 m², situado na Rua A-8, nº 112, locado sob o Lote nº 03 da Quadra nº 06 do Setor "A" do loteamento denominado Projeto Querência I, no Município de Querência, Estado de Mato Grosso, CEP 78.643-000; cadastrado na Prefeitura Municipal sob a Matrícula Imobiliária nº 73 (Inscrição Imobiliária: 001.A.06.03 / 001.004.466.03); de propriedade fiduciária consolidada em favor da comitente (AV-6/9.383).

- VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS ACIMA DESCRITOS: 1º LEILÃO = R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), correspondente a avaliação total dos imóveis, conforme cláusula 1.10 do Contrato de Alienação Fiduciária firmado entre as partes.

- VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS ACIMA DESCRITOS: 2º LEILÃO = R\$ 3.260.778,74 (três milhões, duzentos e sessenta mil, setecentos e setenta e oito reais e setenta e quatro centavos), correspondente à dívida contratual atualizada até 16/09/2026 (R\$ 3.121.491,31), acrescida das despesas e custas suportadas pela credora fiduciária com notificação cartorária (R\$ 7.570,40), imposto de transmissão/ITBI (R\$ 110.827,78) e averbações de consolidação (R\$ 20.889,25), na forma do art. 27, §§ 2º e 3º da Lei nº 9.514/1997 e conforme cláusula 1.6.3 do Contrato de Alienação Fiduciária firmado entre as partes.

OBSERVAÇÃO: IMÓVEIS OCUPADOS.

A desocupação dos imóveis bem como suas despesas ficarão a cargo do arrematante, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.



O arrematante se responsabiliza pela análise e por eventuais ações que tenham por objeto os imóveis, inclusive aquelas que não estejam previamente mencionadas nas descrições.

Para a participação online o interessado deverá se cadastrar no site www.grupolance.com.br, e anexar todos os documentos necessários: RG, CPF, comprovante de residência e certidão de casamento se for casado.

Débitos: O adquirente, seja ele o ocupante ou não, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre os imóveis, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU e quaisquer taxas incidentes sobre os imóveis). Eventuais débitos que recaiam sobre os imóveis, devem ser levantados e quitados exclusivamente pelo adquirente.

Pagamento do lance: O pagamento, em qualquer dos leilões, será somente à vista, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão e em favor do Credor Fiduciário, no valor integral do lance vencedor.

Pagamento da comissão: O pagamento da comissão do leiloeiro, em qualquer dos leilões, será à vista (no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão) diretamente na conta do leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor do lance vencedor.

Correrão por conta do comprador todas as despesas relativas à aquisição dos imóveis no leilão, Escritura Pública, Imposto de Transmissão, Foro, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações, etc. A escritura pública será realizada em até 60 (sessenta) dias, a contar da arrematação. A posse direta dos imóveis será transmitida ao arrematante na data da outorga da Escritura Definitiva.

Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “adcorpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital e em seus anexos, e será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.



Sobre os imóveis podem pender ação(ões) judicial(is), ainda que esta(s) não esteja(m) informada(s) no anúncio de oferta do imóvel ou neste Edital, cabendo ao cliente interessado adotar as providências necessárias para averiguar sua existência, bem como os riscos decorrentes de tais ações, antes da apresentação da proposta. Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas neste Edital ou no anúncio de oferta do imóvel, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do cliente interessado.

Cabe exclusivamente ao cliente interessado, antes da apresentação da proposta, emitir, às suas expensas, matrícula atualizada e certidão de ônus dos imóveis, a fim de verificar a existência averbações de ônus, ações judiciais e outras restrições quanto a propriedade dos imóveis, sendo de sua inteira e exclusiva responsabilidade a análise dos riscos decorrentes das averbações eventualmente existentes, bem como conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição dos imóveis.

Igualmente, cabe exclusivamente ao cliente interessado, antes da apresentação da proposta, a análise jurídica e completa dos Imóveis, conforme sua conveniência e avaliação do negócio para tomada de decisão de compra.

Conforme alteração da Lei 9514/97, artigo 27, pela lei 13.465/17 § 2-B, fica assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir os imóveis por preço correspondente ao valor da dívida acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão do leiloeiro, conforme esse edital.

Para mais informações: 3003-0577 ou (13) 99609-8800 no *WhatsApp*.

Adriano Piovezan Fonte, matriculado na JUCESP nº 1325 – Leiloeiro Oficial – portal: www.grupolance.com.br.

