

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 **CONQUISTA AGRO CEREALISTA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.648.280/0001-06, com sede na Avenida Leste, 815, Setor Industrial II, Querência/MT, faz saber que, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia datado de 12 de junho de 2023, Protocolo 43.969, R. 09 da Matrícula 7.525 do Cartório Do 1º Ofício De Registro De Imóveis de Querência-MT, no qual figura como Devedor Fiduciante **TIAGO MAZZUTTI**, brasileiro, solteiro, agricultor, inscrito no CPF: 015.060.841-17 e RG: 17.829.85-2 SSP/MT, com endereço no P.A. Brasil Novo (Lote nº 89), Querência-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, na data abaixo designada, o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome do credor Fiduciário:

Primeiro Leilão: dia 03 de agosto de 2026 às 15:00 horas

Segundo Leilão: dia 17 de agosto de 2026 às 15:00 horas

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

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma área de terras situada no município de Querência, Estado de Mato Grosso, com a **área de 71,5395ha e perímetro de 4.559,82m**, locada sob o Lote Rural 89 do P.A. BRASIL NOVO, devidamente georreferenciada e consolidada em nome do comitente vendedor conforme AV-19/7.525 em 13/04/2026. **Cadastrado no Sistema Nacional de Cadastro Rural sob o nº 901.083.002.704-0. Matriculado no CRI de Querência-MT sob o nº 7.525.**

- **Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)**

- **Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R\$ 6.916.307,61 (seis milhões, novecentos e dezesseis mil, trezentos e sete reais e sessenta e um centavos).**



OBSERVAÇÃO: **IMÓVEL OCUPADO***.

A desocupação do imóvel 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 o imóvel, 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 declara-se ciente de que o imóvel é de natureza RURAL, podendo pender débitos de natureza fiscal específicos, tais como CCIR e ITR. Eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel (ITR, CCIR e quaisquer taxas incidentes) 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 do imóvel 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 do imóvel será transmitida ao arrematante na data da outorga da Escritura Definitiva.

O imóvel é ofertado 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 o imóvel 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 do imóvel, a fim de verificar a existência averbações de ônus, ações judiciais e outras restrições quanto a propriedade do imóvel, sendo de sua inteira e exclusiva responsabilidade a análise dos riscos decorrentes das averbações eventualmente existentes, bem como conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel.

Igualmente, cabe exclusivamente ao cliente interessado, antes da apresentação da proposta, a análise jurídica e completa do Imóvel, 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 o imóvel 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.

