

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (LEILÃO ONLINE) - Lei nº 9.514/97

1º LEILÃO: 22/10/2026, com encerramento às 11h00min (horário de Brasília/DF)

2º LEILÃO: 23/10/2026, com encerramento às 11h00min (horário de Brasília/DF)

CARLOS HENRIQUE BARBOSA, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCEMAT nº 032 e FAMATO nº 082, com escritório na Avenida Miguel Sutil, nº 9803, bairro Duque de Caxias I, Cuiabá/MT, CEP: 78.043-305; FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que realizará o **PÚBLICO LEILÃO de modo ONLINE**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizado pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO BURITIS - SICOOB BURITIS**, inscrita no CNPJ 05.247.312/0001-18, localizado na Av. Rui Barbosa, nº 2074, Centro, Rondonópolis/MT, nos termos nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB, LIMITE GUARDA-CHUVA, ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO Nº 467271, EMITIDA EM 15/04/2024, celebrado com o(s) **EMITENTES/DEVEDORES: ROGÉRIO DE SOUZA BORGES**, inscrito no CPF nº 856.046.076-49, com endereço na Avenida Ponta Porã, nº 445, Bairro Jardim Mato Grosso, Rondonópolis/MT, CEP.: 78.740-378, contato: (66) 99971-2199, e-mail: rogerioborges113@gmail.com; P.P **JEOVÁ FILHO MARTINS BORGES**, inscrito no CPF nº 067.337.326-61 com endereço na Rua Saturnino Silva Coelho, nº 666, bairro Cidade Natal, Rondonópolis/MT, CEP.: 78720-790, contato: 66) 99695-1818 / (66) 3423-4747, e-mail: jeova@fecundacaomt.com.br; **GARANTIDORA FIDUCIANTE: P.P JUVENILIA DE SOUZA BORGES**, inscrita no CPF nº 045.098.016-29, com endereço na Rua Versalhes, nº 151, Jardim Europa, Uberlândia-MG, CEP 38.414-575, contato: (34) 99219-8356 (34) 99124-7551 e-mail: jsborges22@yahoo.com.br, jsborges@yahoo.com.br.

IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL:

MATRÍCULA 10.117, LIVRO 02 - CRI DE GUIRATINGA:

IMÓVEL: Um imóvel rural, situado neste município de Guiratinga-MT, comarca de Guiratinga-MT, com a área de 259Has.53a.58ca. (Duzentos e Cinquenta e Nove Hectares, Cinquenta e Três Ares e Cinquenta e Oito Centiares), no lugar denominado “FAZENDA PRIMAVERA”, Parte 4, Cartório (CNS): (06.343-8) Guiratinga-MT, Código do Incra/SNCR: 906.050.009.539-9, Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas, Perímetro (m): 9.048,45 metros. Azimutes: Azimutes geodésicos. Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000.

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO.....

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
CD5-M-7097	-54°09'06,848"	-16°26'49,107"	276,74	CD5-M-7096	173°19'	590,45	CNS: 06.343-8 Mat. 9200 Fazenda do Prata
CD5-M-7096	-54°09'04,536"	-16°27'08,184"	298,47	CD5-M-7095	225°02'	3752,59	CNS: 06.343-8 Mat. 9178 Fazenda Vale do Sonho
CD5-M-7095	-54°10'34,047"	-16°28'34,444"	293,07	CD5-M-7094	340°05'	976,44	CNS: 06.343-8 Mat. 7326 Fazenda Santa Margarida
CD5-M-7094	-54°10'45,259"	-16°28'04,580"	275,34	CD5-M-7097	51°31'	3728,99	CNS: 06.343-8 Mat. 10068 Fazenda Primavera

CERTIFICAÇÃO - SIGEF: 4a916b9d-c929-474c-a41a-78f5a6580916

SEMA – nº CAR Estadual: MT42784/2017, nº Recibo Federal – MT-5104203-78E6716446F14B609EC5413ACD4DE34D.

INFORMAÇÕES (AVALIAÇÃO): Relevo – A região é composta por relevo de topografia levemente ondulada a ondulada. Vegetação – Cerrado Solos – Textura média, média fertilidade

natural, predominando classe IV e VIII. Ocupação – Predominantemente pastagem cultivada para exploração pecuária. COORDENADAS GEOGRÁFICAS: Latitude: 16° 27' 47,0" S Longitude: 54° 09' 56,0" S; ACESSO: Roteiro: De Rondonópolis, segue pela MT-270 sentido Guiratinga até o distrito de Vale Rico. Virar a direita no final do distrito, seguir por mais 9km até o imóvel. O imóvel possui boa disponibilidade de água, provido de dois cursos d'água de tamanha significativo em seu interior. O imóvel possui predominância de solos do tipo Latossolo Vermelho Escuro, textura média, e média fertilidade natural.

AVERBAÇÕES:

R-08-10.117: Alienação Fiduciária. EMITENTES/DEVEDORES: Rogério de Souza Borges CPF nº 856.046.076-49 e P.P Jeová Filho Martins Borges CPF nº 067.337.326-61; GARANTIDORA FIDUCIANTE: P.P Juvenília de Souza Borges CPF nº 045.098.016-29. CREDORA: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Sicoob Buritis – Sicoob Buritis, inscrito no CNPJ nº 05.247.312/0001-18. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário – CCB, Limite Guarda-Chuva, Abertura de Limite de Crédito nº 467271, emitida em 15/04/2024. VALOR: Valor do Limite Total de Crédito: R\$ 10.000.000,00 (Dez Milhões de Reais
AV-09-10.117: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA: Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento emitido em 05/08/2026, pela credora Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Sicoob Buritis – Sicoob Buritis CNPJ: 05.247.312/0001-18, verificou-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, em favor da credora fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO SICOOB BURITIS – SICOOB BURITIS – CNPJ: 05.247.312/0001-18, com sede na Rua Otávio Pitaguary, nº 2074, Centro, Rondonópolis-MT., Cep.: 78.700-130, com amparo no art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997. Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural – CIB: 9.405.160-7, emitida via Internet em 26/08/2026 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Cadastro Ambiental Rural – CAR emitido via internet em 25/08/2026, pela Secretaria de Estado de Meio Ambiente – SEMA – nº CAR Estadual: MT42784/2017, nº Recibo Federal – MT-5104203-78E6716446F14B609EC5413ACD4DE34D.

Em cumprimento do disposto no Art. 27 da Lei nº 9.514/97 e ao disposto na Cédula de Crédito Bancário, são designados os leilões indicados a seguir:

1º LEILÃO: 22/10/2026, com início às 09h00min (horário de Brasília/DF) e com encerramento às 11h00min (horário de Brasília/DF), ou seja, **10h00min horário de Mato Grosso**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 13.312.572,80 (treze milhões trezentos e doze mil quinhentos e setenta e dois reais e oitenta centavos)**, correspondente ao valor de avaliação do imóvel, nos termos dos artigos 24 e 27, § 1º, da Lei 9514/97.

Os lances poderão ser oferecidos a partir do momento em que o lote for lançado no site do Leiloeiro, até a data/horário estabelecido para o encerramento do primeiro leilão. Caso não haja licitantes no primeiro leilão, este será considerado encerrado após o prazo estipulado, e o lote permanecerá disponível para novos lances até a data/horário previstos para o encerramento do segundo leilão:

2º LEILÃO: 23/10/2026, com início às 09h00min (horário de Brasília/DF) e com encerramento às 11h00min (horário de Brasília/DF), ou seja, **10h00min horário de Mato Grosso**, arrematando quem maior lance oferecer, sendo considerado como lance mínimo o valor igual ou superior à **R\$ 10.127.509,76 (dez milhões cento e vinte e sete mil quinhentos e nove reais e setenta e seis centavos)**, correspondente ao valor atualizado da dívida, acrescidas das despesas relativas à consolidação (despesas cartorárias, ITBI e honorários).

Nos termos do art. 27, § 2º da Lei 9514/97, no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais (**R\$ 10.127.509,76**)

Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

LEILÃO ELETRÔNICO, por meio do website: **www.chbarbosaleiloes.com.br**.

Os interessados em participar do leilão (online), deverão se cadastrar no site **www.chbarbosaleiloes.com.br**, encaminhar a documentação necessária para liberação do cadastro com, no mínimo, 24 horas de antecedência do início do leilão, recebendo no e-mail cadastrado a confirmação de habilitação.

Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

Imóvel ocupado, sendo responsabilidade do arrematante proceder com a devida imissão e/ou reintegração de posse, se necessário.

O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de boleto bancário ou depósito em conta indicada pela COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO SICOOB BURITIS - SICOOB BURITIS (CNPJ Nº: 05.247.312/0001-18): Banco 756 (Sicoob), Ag: 0001, Conta Corrente: 434900001-1; no prazo de 24 horas após encerramento do leilão.

A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% sobre o lance ofertado, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária indicada pelo Leiloeiro: Banco Sicredi (748), Agência 0810, Conta Corrente: 33525-5, Titular: C. H. BARBOSA LEILÕES (CNPJ: 49.815.686/0001-68) - CHAVE PIX: 49.815.686/0001-68.

Nos termos do disposto no parágrafo 2-B art. 27, da Lei 9.514/97, ao devedor(a)(s) fiduciante(s) é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo(a) ao devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se exercido o direito de preferência pelo devedor(a)(s) fiduciante(s), este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, o que totaliza: **R\$ 10.127.509,76 (dez milhões cento e vinte e sete mil quinhentos e nove reais e setenta e seis centavos), incluindo, ainda, a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).** Se o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s), não efetuar o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Caso haja arrematante em Primeiro ou Segundo Leilão, a Carta de Arrematação será lavrada em até 15 dias da data do leilão.

Em caso de não pagamento da arrematação e/ou comissão no prazo estipulado, bem como em caso desistência do Arrematante na oferta do lance vencedor, imotivadamente, a venda/arrematação será desfeita e o Arrematante deverá pagar ao Vendedor multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate, além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, inciso II do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente

até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal se aplicável (art. 171, inciso VI, do Código Penal) e do art. 786 do Código de Processo Civil.

Sem prejuízo das sanções impostas ao arrematante desistente, não sendo efetivado o pagamento no prazo disposto no edital, o imóvel será ofertado ao participante que ofertou o 2º maior lance, o qual, querendo, poderá realizar a arrematação nos termos do lance por ele ofertado.

No Primeiro Leilão, o valor do lance mínimo será nos termos art. 24, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97 e da Lei nº 13.465/17.

Se no primeiro leilão público o maior lance ofertado superar o valor atualizado da dívida e despesas, a Cooperativa devolverá ao fiduciante a importância que sobejar no prazo de 05 (cinco) dias, contados do integral e efetivo recebimento.

No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, devendo a Cooperativa devolver ao fiduciante a importância que sobejar no prazo de 05 (cinco) dias, contados do integral e efetivo recebimento.

Caso o lance ofertado não seja igual o superior ao valor do débito, a dívida perante a Cooperativa será considerada extinta, exonerando a obrigação de restituição ao fiduciante de qualquer quantia, seja a que tempo ou título for. Extinta a dívida, a Cooperativa dará ao fiduciante a quitação da dívida mediante termo próprio.

Todos os débitos pendentes relativos a tributos e/ou despesas condominiais que incidam sobre o imóvel serão de responsabilidade do vendedor até a data do leilão.

Correrão por conta do arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, impostos de transmissão, registros e etc, despesas com regularização e encargos da área construída a maior, junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. O Vendedor não responde pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação, ficando por conta do Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.

Em caso de evicção (perda da coisa por força de sentença judicial transitada em julgado), a responsabilidade do Vendedor por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel; (ii) das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o Arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo Arrematante no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

As fotos divulgadas no site do leiloeiro são meramente ilustrativas, devendo o arrematante constatar a localização e situação real do bem. 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 1º de fevereiro de 1.933 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Outras informações poderão ser obtidas no site do leiloeiro: www.chbarbosaleiloes.com.br; e-mail: contato@chbarbosaleiloes.com.br ou pelo telefone (65) 3027-1457 e (65) 9.9912-6540.



Carlos Henrique Barbosa
Leiloeiro Oficial – JUCEMAT 032
Leiloeiro Rural – FAMATO 082