

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

1º LEILÃO: 21 de setembro de 2026, encerrando às 11h00min (horário de Brasília)

2º LEILÃO: 24 de setembro de 2026, encerrando às 11h00min (horário de Brasília)

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: OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, com endereço na Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C-Parte, Vila Madalena, CEP: 05.433-001, São Paulo/SP, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Matrícula nº 15.272, datado de 11 de agosto de 2023 (R.11/15.272 e AV.15/15.272 - CISÃO PARCIAL EM FAVOR DA OPEA SECURITIZADORA S.A.)”, celebrado com a **EMITENTE/FIDUCIANTE: IRACI KRAMPE BENDER**, CIRG nº 17.219.92 SSP/PR, CPF/MF 407.733.709-78, brasileira, viúva, produtora rural, residente e domiciliada na Rua Roberto Carlos Brolio, nº 446 NE, bairro Nossa Senhora Aparecida, Campo Novo do Parecis/MT, CEP 78.360-000.

IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL:

MATRÍCULA 15.272, LIVRO 02 - CRI DE CAMPO NOVO DO PARECIS/MT

IMÓVEL: Uma área de terras rurais, medindo **384,6263 ha** (trezentos e oitenta e quatro hectares sessenta e dois ares e sessenta e três centiares), denominada “**Fazenda Santa Fé - Gleba II**”, situada neste município e comarca de Campo Novo do Parecis - MT, com a seguinte descrição:

De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
TOGF-M-0890	-57°41'28,021"	-13°36'48,109"	438,02	AU2-M-1176	153°43'	380,67 m	CNS: 06.506-0 Mat. 10.582 Faz. Flor do Campo "II" - Ledy Maria V. Martelli...
AU2-M-1176	-57°41'22,415"	-13°36'59,215"	429,35	EHL-M-0694	265°18'	1.131,70 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.135 Faz. Guaraci - Esp. de Vilibaldo Ermindo Behling
EHL-M-0694	-57°41'59,936"	-13°37'02,229"	467,92	EHL-M-0693	262°43'	2.222,68 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.135 Faz. Guaraci - Esp. de Vilibaldo Ermindo Behling
EHL-M-0693	-57°43'13,282"	-13°37'11,380"	463,62	AU2-M-1228	262°55'	2.306,08 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.135 Faz. Guaraci - Esp. de Vilibaldo Ermindo Behling
AU2-M-1228	-57°44'29,413"	-13°37'20,624"	474,38	EHL-M-0692	262°55'	480,14 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.135 Faz. Guaraci - Esp. de Vilibaldo Ermindo Behling
EHL-M-0692	-57°44'45,264"	-13°37'22,549"	489,49	EHL-M-0691	263°05'	2.724,91 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.135 Faz. Guaraci - Esp. de Vilibaldo Ermindo Behling
EHL-M-0691	-57°46'15,256"	-13°37'33,205"	552,28	EHL-M-0733	262°56'	1.762,67 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.135 Faz. Guaraci - Esp. de Vilibaldo Ermindo Behling
EHL-M-0733	-57°47'13,451"	-13°37'40,247"	548,92	AU2-M-1168	262°55'	541,79 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.134 Faz. Calango - Vilson Pedro Londero e Outro
AU2-M-1168	-57°47'31,338"	-13°37'42,416"	550,15	EHL-M-1203	262°56'	382,74 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.134 Faz. Calango - Vilson Pedro Londero e Outro
EHL-M-1203	-57°47'43,974"	-13°37'43,947"	553,39	TOGF-M-0891	345°06'	348,15 m	CNS: 06.506-0 Mat. 10.594 Faz. Santa Regina - Vilson Pedro Londero e Outr...
TOGF-M-0891	-57°47'46,951"	-13°37'33,000"	552,28	TOGF-M-0890	83°06'	11.474,07 m	CNS: 06.506-0 Mat. 9907 Faz. Santa Fé - Gleba"II" - Iraci Krampe Bender

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas

cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculadas pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação 34b4d174-6323-44f7-855e-ad0fbefec345. O Imóvel cadastrado no INCRA/SNCR sob nº 999.997.900.230-0.

INFORMAÇÕES: A propriedade denominada FAZENDA SANTA FÉ - GLEBA II, está situada na comarca de Campo Novo do Parecis - MT, área total titulada e ou escriturada 384,62ha, com acesso pela Rodovia MT 235, de Campo Novo do Parecis sentido Nova Mutum seguir por 2 km após seguir à esquerda por 10 km na estrada de chão, a propriedade estará à esquerda. Situadas nas seguintes coordenadas 13°37'11.22"S e 57°43'54.07"O; ÁREA AGRÍCOLA: 310ha; RESERVA LEGAL: 74,62ha. Valor de Mercado Adotado: R\$ 43.716.000,00 (quarenta e três milhões, setecentos e dezesseis mil reais).

AVERBAÇÕES/ÔNUS:

AV.01 – Abertura de Matrícula;

AV.02 – Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta;

AV.03 – Reserva Legal: Averbação de Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta;

AV.04 – Reserva Legal: Averbação de Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta

R.11 – Alienação Fiduciária: Imóvel dado em alienação fiduciária por Iraci Krampe Bender em favor de TRUE SECURITIZADORA S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00;

AV.14 – Averbação da existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1012130-71.2024.8.11.0037, em trâmite perante a Segunda Vara Cível de Primavera do Leste/MT, no valor de R\$ 14.888.315,25, figurando como exequente Trabalho Agrocomercial S.A. e como executados Fabio Andrei Bender e Iraci Krampe Bender;

AV.15 – Cisão Parcial: Averbação da transferência dos direitos de crédito objeto do R.11, em razão de cisão parcial da TRUE SECURITIZADORA S.A., para a credora OPEA SECURITIZADORA S.A., CNPJ nº 02.773.542/0001-22;

AV.17 – Intimação: Averbação da intimação da fiduciante Iraci Krampe Bender, por meio de edital eletrônico, para pagamento da dívida referente à alienação fiduciária objeto do R.11.;

AV.18 – Decurso do Prazo sem Purgação da Mora: Averbação certificando que Iraci Krampe Bender deixou transcorrer o prazo previsto no art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/97 sem purgar a mora, relativamente à alienação fiduciária objeto do R.11.;

R.19 – Consolidação da Propriedade: Registro da consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária OPEA SECURITIZADORA S.A., CNPJ nº 02.773.542/0001-22, em razão do não pagamento da dívida pela fiduciante;

AV.20 – CEP do Imóvel: Averbação para constar que o Código de Endereçamento Postal – CEP do imóvel é 78.360-000.

CAUSAS PENDENTES:

Processo nº 4112033-45.2026.8.26.0100, em trâmite na 40ª Vara Cível - Foro Central Cível: Polo Ativo: IRACI KRAMPE BENDER; Polo Passivo: OPEA SECURITIZADORA S.A

Processo nº 4028716-86.2025.8.26.0100 - Autores: IRACI KRAMPE BENDER (407.733.709-78) e FABIO ANDREI BENDER (581.802.731-72); Ré: OPEA SECURITIZADORA S.A. (02.773.542/0001-22).

Processo nº 1097838-43.2025.8.26.0100 - Autora: OPEA SECURITIZADORA S.A. (02.773.542/0001-22); Réus: IRACI KRAMPE BENDER (407.733.709-78) e FABIO ANDREI BENDER (581.802.731-72).

Em cumprimento do disposto no Art. 27 da Lei nº 9.514/97 e no Contrato de Alienação Fiduciária, são designados os leilões indicados a seguir:

1º LEILÃO: 21/09/2026, 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\$ 39.344.400,00 (trinta e nove milhões trezentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos reais), correspondente ao valor de avaliação do imóvel, nos termos do Contrato de Alienação. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até a data/horário de encerramento. Caso não haja licitante em primeiro leilão, o leilão permanecerá aberto até a data do 2º leilão:

2º LEILÃO: 24/09/2026, 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\$ 27.072.528,74 (vinte e sete milhões, setenta e dois mil, quinhentos e vinte e oito reais e setenta e quatro centavos), correspondente ao valor atualizado da dívida, acrescidas das despesas relativas à consolidação (despesas cartorárias, ITBI etc.).

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

Conforme disposto no Art. 27, § 2º da Lei 9.514/97, 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, ITBI, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

Registra-se que o saldo devedor do contrato e das despesas relativas à consolidação (despesas cartorárias, ITBI, etc.), apurados até a presente data, totaliza a importância de R\$ 27.072.528,74 (vinte e sete milhões, setenta e dois mil, quinhentos e vinte e oito reais e setenta e quatro centavos), sendo assegurado ao devedor fiduciante o exercício do direito de preferência, nos termos art. 27, § 2º-B, da Lei 9.514/97, mediante o pagamento desta quantia de R\$ 27.072.528,74 (vinte e sete milhões, setenta e dois mil, quinhentos e vinte e oito reais e setenta e quatro centavos), incluindo também 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).

Não exercido o direito de preferência e, havendo arrematação pelo valor que sobejar o saldo devedor do contrato, resta de igual forma assegurado ao devedor fiduciante a restituição do saldo remanescente, nos termos do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/97.

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.”

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 providenciar as medidas cabíveis para a respectiva reintegração/imissão na posse do imóvel.

O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de boleto bancário ou depósito em conta bancária a ser indicada pelo credor fiduciário, no prazo de 02 dias (úteis) 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.

Sem prejuízo das condições de pagamento previstas neste Edital, o CREDOR FIDUCIÁRIO, a seu único e exclusivo critério, poderá receber e analisar eventual proposta apresentada por interessado para pagamento do preço mediante parcelamento e/ou financiamento, ficando sua aceitação integralmente condicionada à prévia análise cadastral e de crédito, à aprovação do interessado e da operação, bem como à concordância com as condições comerciais, financeiras e contratuais estabelecidas pelo Credor Fiduciário, inclusive quanto ao valor de entrada, número e valor das parcelas, prazos, garantias, encargos, juros, tarifas, taxas e demais despesas eventualmente incidentes. O interessado deverá formular a solicitação e apresentar toda a documentação exigida pelo Credor Fiduciário com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da respectiva data designada para o leilão, seja em 1ª Praça ou em 2ª Praça, a fim de possibilitar a realização da análise e eventual aprovação do crédito em tempo hábil. A simples apresentação da proposta, o recebimento de documentos ou a realização de análise cadastral e/ou de crédito não implicará aprovação, compromisso de financiamento, obrigação de contratação ou vinculação do Credor Fiduciário, que poderá, a seu exclusivo critério, aprovar, rejeitar ou estabelecer condições específicas

para a operação, sem que disso decorra ao interessado qualquer direito à contratação, indenização ou preferência na aquisição do imóvel.

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 de R\$ 27.072.528,74 (vinte e sete milhões, setenta e dois mil, quinhentos e vinte e oito reais e setenta e quatro centavos), incluindo também 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/Escritura de Compra e Venda 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 corresponderá ao valor de avaliação do imóvel, nos termos do parágrafo 1º, do art. 27 da Lei 9.514/97.

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

No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior a **R\$ 27.072.528,74 (vinte e sete milhões, setenta e dois mil, quinhentos e vinte e oito reais e setenta e quatro centavos)**, correspondente ao valor atualizado da dívida, acrescidas das despesas relativas à consolidação (despesas cartorárias, ITBI etc.);

devendo o credor fiduciário devolver ao fiduciante a importância que sobejar no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do integral e efetivo recebimento.

Caso não haja oferta do lance mínimo, a dívida perante o credor fiduciário será considerada extinta, exonerando a obrigação de restituição ao fiduciante de qualquer quantia, seja a que tempo ou título for. Extinta a dívida, o credor fiduciário dará ao fiduciante a quitação da dívida mediante termo próprio.

Regularizações perante os órgãos competentes, realização de georreferenciamento e/ou cadastro ambiental rural (CAR), assim como os procedimentos extrajudiciais ou judiciais para fins de imissão/reintegração na posse serão de responsabilidade do arrematante.

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. Será de responsabilidade do arrematante as solicitações de baixa dos eventuais gravames contidos na matrícula, devendo formular os respectivos pedidos aos juízos competentes. A desocupação do imóvel, inclusive sua respectiva despesa, será de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

Correrão por conta do arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários (escritura pública e registro), impostos de transmissão, registros e etc, despesas com regularização e encargos da área construída, 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.

Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o Arrematante deverá apresentar ao Vendedor, comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente. A inobservância do prazo indicado, facultará ao Vendedor cobrar de imediato do Arrematante multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação “pro-rata-die” do IGP-M/FGV, se positiva, (utilizada com



um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

O Vendedor está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores.

Ao Vendedor é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, documentos do Arrematante para fins de concretização da compra e venda. A não apresentação no prazo estabelecido pelo Vendedor, poderá acarretar, a critério exclusivo do Vendedor e sem quaisquer ônus a este, o automático cancelamento da arrematação.

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