

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1 – CREDORA FIDUCIÁRIA: **POTÊNCIA AGRÍCOLA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 20.735.895/0001-10, com Inscrição Estadual nº 240264758, com endereço comercial na Avenida Ville Roy, nº 8538, Bairro São Vicente, município de Boa Vista/RR, CEP 69303-445, devidamente representada por Antonio Marcos Felippi e pela sócia administradora Camilla Franco de Paiva Felippi, doravante denominada simplesmente **"VENDEDORA"**.

DEVEDORA FIDUCIANTE: **MARILHA CRISTINA ZANINI**, brasileira, divorciada, produtora rural, portadora da CNH nº 05520163164 Detran/MS e inscrita no CPF/MF sob o nº 003.336.801-54, residente e domiciliada na Avenida Venezuela, nº 2224, Bairro Mecejana, Boa Vista/RR, Emitente e Fiel Depositária da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 006/2024.

AVALISTA/ANUENTE: **LUIS FERNANDO NEVES**, brasileiro, em união estável, produtor rural, portador do RG nº 16101006 SSP/MT e inscrito no CPF/MF sob o nº 007.664.151-12, residente e domiciliado na Avenida Venezuela, nº 2224, Bairro Mecejana, Boa Vista/RR, Avalista e Anuente da CPR nº 006/2024.

2 – DA CONDUÇÃO DO LEILÃO:

O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial **Thais Silva Moreira de Sousa**, JUCESP nº 1.050, e-mail: thais@tmleiloes.com.br, com escritório na Rua Padre Chico, nº 221, 5º andar, sala 515, Perdizes, São Paulo/SP.

3 – DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

3.1 A matrícula será alienada em lote único e indivisível, não sendo admitida a apresentação de lances individualizados.

3.2 O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica (on-line), por meio do portal da Leiloeira, permitindo a participação dos interessados mediante prévio cadastro e habilitação, na forma prevista neste Edital.

A Leiloeira poderá, a qualquer tempo e mediante justificativa, alterar a forma de realização do certame, suspender, adiar ou redesignar as datas aprazadas, em razão de determinação judicial, exigência legal, indisponibilidade técnica da plataforma eletrônica, caso fortuito, força maior ou qualquer outro fato superveniente que comprometa a regularidade, a segurança ou a ampla publicidade do leilão, sem que disso decorra qualquer direito à indenização pelos participantes.

3.3 Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Os interessados, se pessoas físicas, deverão apresentar documentos para identificação (RG, CPF, certidão de casamento etc).

3.4 Menores de 18 anos só poderão adquirir o imóvel se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal.

3.5 Se pessoa jurídica, os representantes deverão apresentar cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e suas respectivas alterações, de onde conste, de forma inequívoca, a forma de representação da empresa.

3.6 Outros documentos poderão ser solicitados pela **VENDEDORA** e pela **LEILOEIRA**, a seu critério, para fins de concretização da transação.

3.7 Em qualquer das hipóteses, a representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para participação do certame.

3.8 Serão aceitos lances pessoalmente, pelos interessados ou seus legítimos representantes, e através da internet (leilão on-line) durante o transcorrer do leilão ou previamente, mediante cadastro antecipado no escritório da leiloeira ou através do site.

3.9 A TM Leilões não cancela, nem tampouco anula, lances efetuados através da internet em nenhuma hipótese. Os lances efetuados são irrevogáveis e irretratáveis para todos os fins de direito, ficando o usuário vinculado a todas as ofertas e lances registrados em seu nome, inclusive para fins de responsabilização nas esferas cível e criminal.

3.10 A oferta do lance, presencialmente ou pela internet, configura a concordância tácita e integral do participante para com os procedimentos e condições estabelecidos neste edital.

4. DA PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E COLETA DE LANCES:

4.1 O leilão em questão terá início no dia e horário previstos no "item 13", devendo o participante observar e respeitar o horário designado.

4.2 Os participantes devem estar previamente cadastrados e habilitados na plataforma digital mencionada, com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência ao início do 1º leilão, para validação de dados e autorização da habilitação no leilão desejado.

4.3 Para participar do leilão através da *internet* o interessado deverá estar de acordo com as condições de venda do leilão e aguardar que o escritório da leiloeira entre em contato pelo telefone cadastrado, para confirmação dos dados e autorização dos lances. Será considerado lote vendido após o sistema de leilões confirmar e transmitir essa informação.

4.4 Serão informados no site www.tmlleiloes.com.br os lances prévios, em ordem crescente de valor, e seus respectivos ofertantes.

4.5 Sendo vencedora a oferta efetuada por meio de lance online, o arrematante será informado do resultado via e-mail cadastrado, devendo providenciar o respectivo pagamento em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, mediante transferência bancária (TED), sendo uma transferência no valor correspondente à comissão da leiloeira e a outra transferência referente ao total do lance ou entrada, conforme as condições de pagamento do leilão previstas no "item 8".

4.6 O não pagamento no prazo acima será considerado como desistência e o arrematante será responsabilizado pela não concretização do negócio, sujeitando-se às penalidades cabíveis nas esferas cível e penal, além daquelas previstas no presente edital.

4.7 A leiloeira e a **VENDEDORA** não se responsabilizarão, em nenhuma hipótese, por quaisquer defeitos e/ou impossibilidades de operacionalização dos equipamentos necessários para envio de lances online de quaisquer dos interessados e/ou licitantes.

5. DA VISITAÇÃO:

5.1 Constitui ônus dos participantes, caso seja de seu interesse, examinar previamente o imóvel a ser apreendido.

5.2 As visitas, se disponíveis, só serão autorizadas mediante prévio agendamento coordenado pela Leiloeira, através do e-mail contato@tmleiloes.com.br, ficando ressalvado que as visitas serão autorizadas somente até 2 (dois) dias úteis antes da data de abertura do leilão.

6. DA AQUISIÇÃO EM COPROPRIEDADE E DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

6.1 A concretização e formalização da arrematação somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro e a habilitação no site da leiloeira, sendo vedada a transferência informal para terceiros.

6.2 Caso haja intenção de adquirir o imóvel objeto do leilão em copropriedade com outras pessoas, essa informação deverá ser previamente fornecida à leiloeira, no momento da habilitação, com a identificação completa das pessoas físicas e jurídicas que participarão da aquisição em condomínio, com o envio dos respectivos documentos de identificação (RG, CPF, contrato social, certidão de casamento etc). Também deverá ser informado o percentual a ser atribuído a cada condômino adquirente.

6.3 Caso a aquisição em copropriedade não seja informada no momento da habilitação, ficará a critério exclusivo da **VENDEDORA**:

- aprovar a venda, devendo as frações ideais serem divididas em igual proporção;
- aprovar a venda em que as frações ideais não sejam atribuídas em igual proporção, atribuindo ao usuário cadastrado um mínimo de 50% (cinquenta por cento) da copropriedade;
- não aprovar a venda, ficando reservado à **VENDEDORA** o direito de não divulgar os motivos de sua recusa.

6.4 Nos termos da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 006/2024 (item L) e do § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, será observado o direito legal da ex-fiduciante MARILHA CRISTINA ZANINI e do avalista LUIS FERNANDO NEVES ao exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do 2º Leilão, mediante pagamento integral do débito atualizado, das despesas de intimação, emolumentos, tributos incidentes (inclusive o ITBI recolhido por ocasião da consolidação) e dos custos do leilão.

6.5 Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação ao imóvel ofertado, com exceção ao "item 6.4", seja em razão de condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo adquirente.

6.6 A escritura pública definitiva, ou o instrumento particular com força de escritura pública, será outorgada ou emitida, conforme o caso, tão logo confirmado o pagamento do preço devido à **VENDEDORA** e da comissão da leiloeira, observadas as demais condições previstas no item "7" abaixo.

6.7 A preferência descrita no "item 6.4" se sobrepõe ao direito previsto no "item 6.5", para todos os fins de direito.

7 - DAS CONDIÇÕES GERAIS DE AQUISIÇÃO, FORMALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL:

7.1 Confirmado o pagamento do preço da arrematação e da comissão da leiloeira, a arrematação será formalizada por meio de Escritura Pública de Venda e Compra ou Instrumento Particular com Força de Escritura Pública, a ser lavrado em até 60 (sessenta) dias em Tabelionato a ser indicado pela **VENDEDORA**.

7.2 O instrumento deverá ser registrado na matrícula do imóvel pelo adquirente, que deverá apresentar à **VENDEDORA**, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de sua assinatura, a comprovação do registro perante o Cartório de Registro de Imóveis de Alto Alegre/RR, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel.

7.3 A **VENDEDORA** não responde por evicção de direito anterior à consolidação da propriedade, nem por vícios ocultos ou aparentes do imóvel, sendo a venda realizada em caráter *ad corpus* e no estado em que o bem se encontra.

8 – DAS CONDIÇÕES E DO PROCEDIMENTO DE PAGAMENTO:

8.1 O preço da arrematação deverá ser pago preferencialmente à vista, mediante transferência bancária (TED), no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, diretamente à **CREDORA FIDUCIÁRIA (VENDEDORA)**, conforme instruções a serem fornecidas por sua mandatária.

8.2 Somente em caráter excepcional e restrito será admitido o pagamento parcelado, sempre mediante proposta formal do interessado, cuja aceitação dependerá de prévio e expresso aceite da **CREDORA FIDUCIÁRIA (VENDEDORA)**, que definirá as condições aplicáveis (entrada, prazo, correção monetária e demais termos), não gerando a mera apresentação da proposta qualquer direito à sua aceitação. Em qualquer hipótese de parcelamento aceito, o valor da entrada deverá corresponder, no mínimo, à quitação integral e imediata do valor devido à **VENDEDORA**, a ser depositado em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão.

8.3 A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do lance, a ser paga diretamente pelo arrematante, juntamente com o pagamento do preço.

9 – DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO E DAS SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO:

9.1 Em caso de não pagamento do valor da arrematação no prazo previsto, desfar-se-á a venda e o arrematante deverá pagar 20% (vinte por cento), sobre o valor do arremate, que será cobrado por

via executiva, como dívida líquida e certa, corrigida monetariamente, até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes.

9.2 A falta de utilização pela **VENDEDORA** de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este edital ou os instrumentos utilizados para formalizar a venda, não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade a seu critério.

10 – DA RESPONSABILIDADE QUANTO AOS TRIBUTOS E ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL:

10.1 O arrematante assumirá os débitos de ITR, CCIR, taxas, contribuições e demais encargos incidentes sobre o imóvel, vencidos ou vincendos, observada a legislação aplicável e sem direito a reembolso pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**.

10.2 Para os fins do "item 10.1" consideram-se também os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, observada a legislação aplicável e a natureza *propter rem* das obrigações incidentes sobre o imóvel.

10.3 Os valores eventualmente indicados no site da TM Leilões são estimados e não eximem o adquirente quanto à responsabilidade de levantamento dos valores devidos junto aos órgãos competentes, antes da aquisição, não podendo posteriormente requerer da **VENDEDORA** eventual diferença de valores.

11 – DAS RESPONSABILIDADES DO PORTAL TM LEILÕES:

11.1 O portal da TM Leilões atua como provedor de espaço virtual.

11.2 A credora fiduciária responde pelas informações.

11.3 A Leiloeira atua como mandatária da credora fiduciária, limitando-se à realização do leilão, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre o bem.

11.4 A Leiloeira não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da *Internet* ou dos dispositivos eletrônicos por eles utilizados.

12 – DAS DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:

12.1 Eventuais dúvidas por parte dos interessados poderão ser sanadas através do telefone (11) 98833-6701, do e-mail contato@tmleiloes.com.br ou diretamente no endereço da leiloeira situada na Rua Padre Chico, nº 221, 05º andar, conjunto 515, Perdizes – São Paulo/SP.

12.2 O presente Edital tem por finalidade instruir e regulamentar os ditames do leilão, devendo o interessado ler atentamente as regras e condições dele constantes.

12.3 Ao se habilitar para participar do leilão, o interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste documento, ficando, desde já, eleito o Foro da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima, como competente para dirimir questões pertinentes ao seu cumprimento.

13 - LOCAL, DATA E HORÁRIO DO LEILÃO:

13.1. O site **TM LEILÕES** (www.tmleiloes.com.br), portal de leilões, com escritório situado à Rua Padre Chico, nº 221, 5º andar, conjunto 515, Perdizes, São Paulo/SP, levará a público, leilão de venda e arrematação na modalidade on-line com **1º Leilão que terá início em 15/10/2026 às 09h00 horas**, onde serão aceitos lances com valor igual ou superior ao da avaliação atualizada do imóvel, que corresponde ao valor de R\$ 1.200.722,91 (um milhão e duzentos mil, setecentos e vinte e dois reais e noventa e um centavos), e se encerrará no dia **15/10/2026 às 17h00 horas**. Não havendo licitantes, se iniciará o **2º Leilão no dia 30/10/2026 às 09h00 horas**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da dívida garantida, que corresponde ao valor de R\$ 986.013,45 (novecentos e oitenta e seis mil, treze reais e quarenta e cinco centavos), e se encerrará no dia **30/10/2026 às 17h00 horas**. Os horários considerados neste edital são os horários oficiais de Brasília/DF (BRT).

13.2. Não havendo, no 2º Leilão, lance que alcance o valor da dívida garantida referido no item anterior, poderá a CREDORA FIDUCIÁRIA, a seu exclusivo critério, aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do imóvel, nos termos da Cláusula L, inciso VII, da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 006/2024.

13.3. Caso, mesmo assim, não haja lance que atenda ao valor mínimo de que trata o item anterior, a dívida garantida pela alienação fiduciária será considerada extinta, com recíproca quitação, ficando a CREDORA FIDUCIÁRIA investida da livre disponibilidade do imóvel, nos termos da Cláusula L, inciso III, da Cédula de Produto Rural (CPR) nº 006/2024.

13.4. Havendo saldo remanescente do valor da arrematação, após deduzidos o débito, as despesas e os encargos previstos em lei, esse valor será entregue pela CREDORA FIDUCIÁRIA à devedora fiduciante MARILHA CRISTINA ZANINI, no prazo de 5 (cinco) dias contados da venda, nos termos do art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.

14 – DA MATRÍCULA OBJETO DO LEILÃO:

Matrícula nº 2.875, Livro 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Alto Alegre/RR (Cartório Rodrigues Martins). **IMÓVEL:** Lote de Terra Rural denominado "SÍTIO BOM JESUS – PARTE 01 REMANESCENTE", com área remanescente de 120,2792ha (cento e vinte hectares, vinte e sete ares e noventa e dois centiares) e perímetro de 6.154,47 metros lineares, situado na Vicinal ALG-290, Região São Silvestre, Gleba Cauamé, Município de Alto Alegre/RR, CEP 69.350-000, em decorrência do desmembramento da área de 19,5693ha averbada sob AV.02, que deu origem à Matrícula nº 2.887. Código do Imóvel Rural nº 950.157.264.067-3.

REGISTRO ANTERIOR E CADEIA DOMINIAL: R.1 – Registro do Título Definitivo de Propriedade Rural nº 3050032.23, expedido pelo ITERAIMA, em nome do Estado de Roraima. R.2 – Transmissão do imóvel, pelo Estado de Roraima/ITERAIMA, a Rhayane Coutinho Ribeiro. AV.02 – Averbação de desmembramento, de onde se originou a Matrícula nº 2.887, restando a área remanescente de 120,2792ha ora matriculada. R.3 – Escritura pública de compra e venda pela qual Rhayane Coutinho Ribeiro transmitiu o imóvel a Luis Fernando Neves, casado à época com Marilha Cristina Zanini Neves, pelo valor de R\$ 750.000,00. AV.04 – Averbação de divórcio de Luis Fernando Neves e Marilha Cristina Zanini Neves, tendo esta voltado a usar o nome de solteira, Marilha Cristina Zanini. R.5 – Escritura pública de compra e venda pela qual Luis Fernando Neves transmitiu a Marilha

Cristina Zanini Neves os 50% (cinquenta por cento) remanescentes do imóvel, pelo valor de R\$ 750.000,00, tornando-se esta única proprietária do bem. AV.06 – Averbação de retificação administrativa do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR. R.7 – Registro de Alienação Fiduciária constituída pela Cédula de Produto Rural (CPR) nº 006/2024, emitida em 03/05/2024, com vencimento em 30/08/2024, tendo como devedora/emitente Marilha Cristina Zanini, avalista/anuente Luis Fernando Neves e credora fiduciária Potência Agrícola Ltda., com valor referencial de R\$ 864.000,00 e valor de avaliação do imóvel para fins de leilão público fixado em R\$ 1.112.000,00 (um milhão e cento e doze mil reais), reajustável após 12 (doze) meses da emissão da Cédula pela variação acumulada do IGP-M/FGV do ano anterior. AV.08 – Averbação de notícia da suspensão judicial do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, determinada nos autos do Processo nº 0801043-34.2025.8.23.0005. AV.09 – Cancelamento da referida averbação de notícia, nos termos de sentença proferida nos mesmos autos. R.10 – Registro de Consolidação da Propriedade Fiduciária em nome da Credora Fiduciária Potência Agrícola Ltda., realizado em 10/09/2026, após intimação extrajudicial da devedora fiduciante Marilha Cristina Zanini e do avalista Luis Fernando Neves para purgação da mora, cumprida por via eletrônica (e-mail de 26/03/2026, com confirmação de recebimento em 06/04/2026) e restada infrutífera, tendo sido atribuído ao imóvel, para fins de recolhimento do ITBI, o valor venal de R\$ 1.541.529,00 (um milhão, quinhentos e quarenta e um mil, quinhentos e vinte e nove reais).

ESTADO DE OCUPAÇÃO: O imóvel encontra-se ocupado pela Devedora Fiduciante e pelo Avalista, responsáveis por sua conservação até a efetiva entrega ao arrematante.

ÔNUS E GRAVAMES: A propriedade encontra-se consolidada em nome da Credora Fiduciária Potência Agrícola Ltda. (R.10). A Credora declara que o bem está livre e desembaraçado de outros ônus reais que impeçam sua transferência, ressalvadas eventuais obrigações *propter rem* de natureza tributária ou ambiental.

As certidões de débitos incidentes sobre o imóvel (ITR, CCIR e demais tributos e encargos) encontram-se disponíveis para consulta dos interessados no portal do leilão. O arrematante é responsável por sua quitação, mesmo que não apurados neste levantamento. O imóvel será alienado no estado em que se encontra (*ad corpus*), competindo ao interessado verificar previamente suas condições. A matrícula completa do imóvel está disponível na íntegra no portal do leilão, sendo de responsabilidade do interessado sua análise para ciência de todas as características, confrontações, averbações e eventuais restrições ou ônus existentes, que não constituirão impedimento para a realização do leilão.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Vicinal ALG-290, Região São Silvestre, Gleba Cauamé, Município de Alto Alegre/RR, CEP 69.350-000. A matrícula do imóvel encontra-se disponível para consulta integral no portal eletrônico da leiloeira, no endereço www.tmleiloes.com.br.