**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - NORMAS E CONDIÇÕES**

**LEILÃO DIA 17/11/2026, ÀS 15:00 HORAS**

**Leiloeira Oficial: Milena Rosa Di Giácomo Adri (JUCEMAT nº 067), com escritório na**

**Rua Afonso Pena, nº 5.723, Sl. 1801, Santa Fé, Campo Grande/MS – CEP: 79031-010**

1. **IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO: FAZENDA SÃO VICENTE, com 1.415,0252ha.**

JUSCIMEIRA/MT – Zona Rural. Terras denominadas Fazenda São Vicente, situadas à Cachoeira da Fumaça, a 35km a direita e ao norte da Cachoeira Bonita.

Área total de 1.415,0252ha, sendo: 564,8207ha na Matr. 4.381 e 850,2045ha na Matr. 4.382.

Matrículas nºs 4.381 e 4.382 do 1º RI local. CCIR nºs 905.038.019.160-1 e 905.038.019.682-4.

**Obs**.: (i) O imóvel está arrendado a terceiro, com área de exploração agrícola de 445 ha. O contrato prevê a rescisão em caso de alienação do imóvel, assegurado ao arrendatário o término dos trabalhos da safra em curso. O arrendatário foi notificado pelo VENDEDOR em 15/10/2026, estimando-se a desocupação até 30/08/2027, sem que o VENDEDOR ou o LEILOEIRO garantam o prazo ou o êxito da desocupação. O ARREMATANTE sub-roga-se nos direitos e obrigações do arrendante, nos termos do art. 92, § 5º, da Lei nº 4.504/64.; (ii) As Matrículas nº 4.381 e 4.382 são georreferenciadas, com certificação do INCRA nº 972beb71-4865-43c2-92fd-4d7d5f9a0638 e nº 1347a81d-889f-422a-878b-82ed77bd8729, respectivamente. Competirá exclusivamente ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes. Verificar a existência de reserva legal, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido, regularizar eventuais edificações verificadas no local e não averbadas no RI e/ou providenciar a averbação de eventual demolição, Cadastro Ambiental (CAR) e Certificado de cadastro de imóvel rural (CCIR); (iii) A venda compreende apenas o imóvel rural. Não integram a venda os semoventes eventualmente existentes, os frutos pendentes, as benfeitorias removíveis, as máquinas, os equipamentos e os insumos pertencentes ao arrendatário; (iv) Consta Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta, abrangendo 20% da área, na AV-1 da Matrícula nº 4.381, e Reserva Legal nas AVs. 1, 2 e 3 da Matrícula nº 4.382, retificada pela AV-3 para 282,8823 ha. O imóvel está inscrito no CAR sob o nº MT-5105200-C1D0.215B.5075.4579.B397.BCB6.585D.8351 (AV-32/4.381 e AV-34/4.382); (v) As certidões das matrículas, o contrato de arrendamento, o CCIR e o recibo do CAR estarão disponíveis aos habilitados no portal do Leiloeiro.

**LANCE INICIAL: R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) – Valor condicionado a aprovação do COMITENTE/VENDEDOR, para continuidade de arrematação.**

**2. DAS VISITAS PRÉVIAS AO IMÓVEL**

2.1. O imóvel está ocupado pelo arrendatário. As visitas serão realizadas mediante agendamento prévio com o Leiloeiro, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, pelo telefone (11) 3149-4600 ou pelo e-mail contato@megaleiloes.com.br.

**3. Lances.**

3.1. Os lances poderão ser ofertados, por meio do "PORTAL" www.megaleiloes.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da "Proposta para Compra" (Item 7).

**4. Como se habilitar para Participar do Leilão.**

4.1. Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

4.1.1. Pessoa física: Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

4.1.2. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

4.1.3. Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

**5. Como Participar do Leilão Online.**

5.1. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro ("Criar Conta"), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

5.2. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

5.3. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com

os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

5.4. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

5.5. A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

**6. Proposta para Compra.**

6.1. Encerrado o leilão sem resultado positivo, poderão ser apresentadas propostas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, sem rasuras, emendas ou entrelinhas.

6.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@megaleiloes.com.br), com o título: "Proposta para Compra", acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

**7. Condução do Leilão.**

7.1. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

7.2. O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

7.3. A venda está condicionada à aprovação do VENDEDOR, incluindo, mas não se limitando ao valor alcançado no leilão, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. O VENDEDOR poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. O VENDEDOR terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 6). A não aprovação da venda pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

7.3.1. Direito de preferência do arrendatário. Aprovado o lance ou a proposta, o VENDEDOR notificará o arrendatário do imóvel para, querendo, exercer o direito de preferência em igualdade de condições, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação, sem prejuízo da renúncia prevista no contrato de arrendamento. A venda ao ARREMATANTE fica condicionada ao não exercício da preferência, e os prazos do item 9 contam-se da comunicação, pelo Leiloeiro, do término desse prazo sem exercício. Exercida a preferência, a arrematação ficará sem efeito, sem direito a indenização ao ARREMATANTE.

7.4. O valor mínimo aceito pelo VENDEDOR não será divulgado

7.5. O lance mínimo indicado na descrição do lote está sujeito à aprovação do VENDEDOR.

7.6. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso,

solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3149-4600 ou via e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

**8. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

8.1. O preço poderá ser pago:

a) À VISTA, nos termos do item 9.1, "b"; ou

b) PARCELADO, diretamente com o VENDEDOR: entrada de 1/3 (um terço) do valor da arrematação, em moeda corrente. O saldo de 2/3 (dois terços) será convertido em quantidade de sacas de soja de 60 kg pelo Preço de Referência (item 8.3) do dia útil anterior à arrematação e pago em 2 (duas) parcelas de igual quantidade de sacas, com vencimentos em 17/11/2027 e 17/11/2028, liquidadas em moeda corrente pelo Preço de Referência do dia útil anterior a cada vencimento, observado o valor mínimo de 1/3 (um terço) do valor da arrematação, por parcela.

8.2. Caberá ao ARREMATANTE pagar ao Leiloeiro, à vista, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

8.3. Preço de Referência é o preço da saca de soja de 60 kg apurado e divulgado pelo Instituto Mato-Grossense de Economia Agropecuária (IMEA) para o Mato-Grosso, na modalidade preço disponível ao produtor. Na falta de divulgação pelo IMEA, o Preço de Referência será considerado como a média dos três melhores preços de compra da soja na praça de Rondonópolis/MT, no dia útil anterior, ofertados por COFCO, Bunge, ADM, Amaggi e Cargill.

**9. Do Pagamento e da Formalização da Venda.**

9.1. Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelo VENDEDOR, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:

a) Comissão: em até 02 (dois) dias úteis após o comunicado da aprovação da venda, efetue o pagamento à vista da comissão de 5% sobre o valor do arremate, ao LEILOEIRO;

b) Venda à vista: Seja agendado para que em até 15 (quinze) dias após a aprovação da venda, ocorra a assinatura do documento de venda (escritura) e concomitantemente seja efetuado pelo ARREMATANTE o pagamento do valor integral da arrematação, em conta informada pelo VENDEDOR;

c) Venda parcelada: em até 2 (dois) dias úteis após o comunicado da aprovação da venda, efetue o pagamento da entrada, correspondente a 1/3 (um terço) do valor da arrematação, em moeda corrente, em conta indicada pelo VENDEDOR. Em garantia do segundo e do terceiro pagamentos, o ARREMATANTE emitirá, em favor do VENDEDOR, Cédula de Produto Rural com liquidação financeira (Lei nº 8.929/94), com vencimento antecipado de todas as obrigações em caso de mora. Não sendo o ARREMATANTE legitimado à emissão de CPR, prestará garantia substitutiva aceita pelo VENDEDOR (nota promissória com aval ou fiança). O atraso no pagamento de qualquer parcela sujeitará o ARREMATANTE a multa moratória de 5% (cinco por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor em moeda corrente apurado na data do vencimento, sem prejuízo do vencimento antecipado das parcelas vincendas e da resolução prevista no item 9.2.3;

d) Referente ao arrendamento, caberá ao VENDEDOR o preço do arrendamento da safra em curso.

e) na venda parcelada, a transferência da propriedade dar-se-á somente após a quitação integral do preço;

f) o VENDEDOR e o LEILOEIRO não respondem pelo prazo ou pelo êxito das medidas necessárias à desocupação ou à obtenção da posse direta;

g) a posse indireta será transmitida ao ARREMATANTE na data da assinatura do instrumento de venda (itens 9.2.1 e 9.2.2), e a posse direta, após a desocupação pelo arrendatário.

9.2. O arrematante deverá apresentar em até 03 (três) dias úteis – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelo VENDEDOR, o comprovante de pagamento da comissão de 5% do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 9.4 deste edital.

9.2.1. Para arrematação à vista, o VENDEDOR outorgará a escritura de venda e compra em até 15 (quinze) dias após a aprovação da venda, no Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR.

9.2.2. Na arrematação parcelada, o VENDEDOR e o ARREMATANTE firmarão, em até 15 (quinze) dias da comunicação prevista no item 9.1, Escritura Pública de Compromisso de Compra e Venda, irrevogável e irretratável, com cláusula resolutiva expressa, cláusula penal e vencimento antecipado das parcelas vincendas em caso de mora, a ser registrada na matrícula às expensas do ARREMATANTE. A escritura pública definitiva será outorgada pelo VENDEDOR em até 30 (trinta) dias após a quitação integral do preço, constando do compromisso mandato irrevogável para esse fim.

9.2.3. Resolução. O não pagamento de qualquer parcela no vencimento autorizará o VENDEDOR a interpelar o ARREMATANTE, judicialmente ou por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias. Não purgada a mora, o compromisso será resolvido de pleno direito, nos termos do art. 474 do Código Civil e do art. 1º do Decreto-Lei nº 745/69, reintegrando-se o VENDEDOR na posse do imóvel.

9.2.4. Cláusula penal. Resolvido o compromisso por culpa do ARREMATANTE, o VENDEDOR reterá, a título de cláusula penal compensatória, 5% (cinco por cento) dos valores pagos por conta do preço, restituindo o saldo em até 15 dias da reintegração na posse, sem restituição da comissão do Leiloeiro e sem direito do ARREMATANTE a indenização ou retenção por benfeitorias.

9.3. Até a assinatura da escritura pública de venda e compra ou do compromisso de compra e venda, é permitida a desistência da venda pelo VENDEDOR nas seguintes hipóteses: a) problemas cadastrais do ARREMATANTE; b) impossibilidade documental; c) quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integrar, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal; d) nos casos previstos em lei; e e) exercício da preferência pelo arrendatário (item 7.3.1). Em qualquer dessas hipóteses, será restituída ao ARREMATANTE a quantia eventualmente paga até aquele momento, incluídos a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas, atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando o ARREMATANTE a qualquer outra restituição ou indenização.

9.4. O não pagamento do preço da arrematação e/ou da comissão do LEILOEIRO, nos prazos estabelecidos neste Edital, caracterizará inadimplemento e implicará o cancelamento da arrematação. O arrematante inadimplente ficará sujeito ao pagamento de 10% (dez por cento) do valor da arrematação, sendo 5% (cinco por cento) correspondentes à comissão do LEILOEIRO e 5% (cinco por cento) a título de despesas, sem prejuízo das demais medidas cabíveis e sendo cancelada a arrematação, o imóvel ficará disponível ao VENDEDOR para nova alienação.

9.5. O ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR o instrumento previsto nos itens 9.2.1 ou 9.2.2 devidamente registrado na matrícula no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura, ressalvadas as prorrogações autorizadas e as pendências documentais do VENDEDOR, e promover a atualização cadastral perante o INCRA (SNCR/CCIR), a Receita Federal (CAFIR/ITR) e a Secretaria de Estado de Meio Ambiente de Mato Grosso (CAR).

9.6. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do VENDEDOR, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

9.7. Débitos: Serão de inteira responsabilidade do VENDEDOR, eventuais débitos existentes sobre o imóvel, de qualquer natureza, até a data do leilão. Débitos gerados após essa data, passarão a ser de responsabilidade do ARREMATANTE.

9.7.1. O ITR do exercício de 2026 é de responsabilidade do VENDEDOR; a partir do exercício de 2027, do ARREMATANTE.

9.7.2. Para a lavratura, o VENDEDOR apresentará o CCIR atualizado e quitado e a certidão de regularidade fiscal do imóvel quanto ao ITR.

**10. DA VENDA "AD CORPUS" E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA**

10.1. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra. As áreas mencionadas neste Edital, em catálogos, certidões e outros meios de divulgação são meramente enunciativas e repetem as dimensões constantes do registro imobiliário. O ARREMATANTE adquire o imóvel como um todo, independentemente de suas exatas limitações, não podendo exigir complemento de área, alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização do bem, nem pleitear a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço, sendo responsável pela regularização eventualmente necessária.

10.2. O VENDEDOR não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos competentes ou contaminação do solo ou do subsolo, ocorridos a qualquer tempo.

**11. Penalidades**

11.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (item 7), comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança dos 5% correspondentes a comissão do leiloeiro, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32 e poderá também o VENDEDOR tomar todas as providências que se fizerem necessárias.

11.2. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da MEGA LEILÕES e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

11.3. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

**12. Disposições Gerais.**

12.1. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização do instrumento e ao registro; e (iii) dos tributos pagos pelo ARREMATANTE relativos ao período posterior à arrematação, excetuados os casos em que as ações judiciais constem da descrição do imóvel.

12.2. Os valores serão atualizados pelos índices da caderneta de poupança desde o desembolso até a efetiva restituição, não cabendo outros valores indenizatórios, nem indenização ou retenção por benfeitorias introduzidas após a aquisição.

12.3. As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo, são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra, deve-se dar somente após visitação física e análise dos documentos.

12.4. Ao participar do leilão, o ARREMATANTE declara aceitar as condições deste Edital. As demais condições obedecerão ao Decreto nº 21.981/32, com as alterações do Decreto nº 22.427/33.

12.5. Integram este Edital as condições de participação dispostas no link "Entrar ou Criar Conta" do portal do Leiloeiro.

12.6. A aquisição por estrangeiro ou por pessoa jurídica brasileira a ele equiparada sujeita-se à Lei nº 5.709/71 e ao Decreto nº 74.965/74, cabendo exclusivamente ao ARREMATANTE a obtenção das autorizações exigidas, sem responsabilidade do VENDEDOR pela impossibilidade de lavratura ou registro daí decorrente.

12.7. Fica eleito o foro da Comarca de Londrina - PR para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Edital, ressalvada a competência prevista no art. 47 do Código de Processo Civil.

**Anexo 1 – Proposta De Compra**

**À Mega Leilões,**

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s):_____ Leilão:_____Data:___/____/____.

**Descrição do (s) lote (s):**

| |
|---|
| |
| |
| |
| |
| |
| |

**Valor da Proposta:**

**R$_____ (_____) Mais comissão de 5% referente à comissão do Leiloeiro.**

**Dados do proponente:**

| | | |
|---|---|---|
| Nome/Razão Social: | | |
| CPF/CNPJ: | RG/Insc. Est. | |
| Profissão: | Estado Civil: | |
| Cônjuge: | | |
| CPF: | RG: | |
| Endereço: | Número | |
| Complemento: | Bairro: | Cep: |
| Cidade: | UF | |
| Tel. fixo: | Tel. cel: | Fax: |
| E-mail: | | |

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade.

**_____, _____ de _____ de 2026. Ass: _____**