

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - *leilão somente on-line em Cuiabá/MT*
Credor CIC INCORPORAÇÕES 02 SPE LTDA, CNPJ sob o nº 45.047.114/0001-25.
Edital de Leilão Público de imóvel havido pela Lei nº 9.514/97 e suas alterações
Imóvel de Matrícula nº 39.229 do SRI de Primavera do Leste/MT

Leiloeira Pública Oficial MELISSA CRISTINA SOARES LOPES Leilão somente on-line pelo site:
www.kleiberjrleiloes.com.br

Dia do 1º leilão: 11 de dezembro de 2025 - 5ª feira – 14:00 horas (horário local de Cuiabá).

Dia do 2º leilão: 19 de dezembro de 2025 - 6ª feira – 14:00 horas (horário local de Cuiabá).

Local: Galeria Leiloar, Auditório Antônio & Lizandra, Avenida São Sebastião, 1.447 - Goiabeiras - Cuiabá/MT

MELISSA CRISTINA SOARES LOPES, Leiloeira Pública Oficial, Matrícula nº 096/2024/Jucemat, devidamente autorizada por CIC Incorporações 02 SPE Ltda, CNPJ sob o nº 45.047.114/0001-25, com sede na Avenida São João nº 305, Sala 02B, centro, em Primavera do Leste/MT, venderá através de leilão público na data, horário e local acima estabelecidos, pela melhor oferta, os imóveis abaixo descritos, recebidos em garantia da Devedora Fiduciante, Sra. Lucimara Xavier Alves, inscrita no CPF nº 026.932.431-30, por Instrumento Particular de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária celebrado na forma da Lei nº 9.514 de 20/11/1997 e suas alterações, cuja propriedade fora consolidada em nome do credor fiduciário supra, estando o presente Edital publicado eletronicamente no site da leiloeira: www.kleiberjrleiloes.com.br, conforme dispõe a Lei nº 14.620/2023, artigo 27, § 10 e artigo 37, alínea "c", inserido na Lei nº 9.514/97.

1 - O leilão será somente ON-LINE e o Edital completo está disponível no site www.kleiberjrleiloes.com.br, e os interessados em participar pela internet deverão se habilitar até às 10:00 (dez) horas do dia do primeiro leilão, ou para o segundo leilão se este ocorrer. O segundo leilão só ocorre em caso negativo do primeiro, ou seja, sem arrematante. O leilão também poderá ser suspenso por liminar judicial ou por decisão do credor fiduciário.

1.2. Poderão participar do leilão pessoas físicas ou jurídicas em situação regular dos documentos pessoais (RG e CPF), ou cópia do Contrato Social, CNPJ e Procuração objetiva do representante legal.

1.3. Após a aprovação para participação on-line, os habilitados já poderão registrar seus lances, renovando-os, se desejar, e no dia e horário do leilão estar conectado no site www.kleiberjrleiloes.com.br, para disputar simultaneamente com os demais lances. O habilitado on-line é o único responsável pela guarda, pelo sigilo e pela utilização dos dados necessários de acesso ao sistema, login, senha e lances, não sendo oponente, em nenhuma hipótese, a alegação de uso indevido.

1.3.1. Exatamente no horário marcado para o leilão, todos os habilitados devem estar conectados no auditório eletrônico do site, inclusive, aqueles que já registraram lance anterior devem entrar na disputa, e a leiloeira abre o leilão para lances simultâneos, com a contagem regressiva de 60 (sessenta) segundos de interstícios, e assim sucessivamente, e uma vez zerado o cronômetro on-line, é encerrado e fechado o leilão, sendo declarado o vencedor do último lance.

1.4. O leilão por via eletrônica é considerada apenas como uma ferramenta de ofertas de lances virtuais, reconhecendo os licitantes habilitados que a eficiência de lances on-line no ato do leilão poderá sofrer interferências ou qualquer outra circunstância alheias a vontade do Comitente Vendedor e da leiloeira, como: instabilidades de conexão da internet, fuga de sinal, falhas no funcionamento do sistema, incompatibilidade de software, lentidão, queda de energia ou cabos, intempéries do tempo, linha telefônica, enfim, imprevisões gerais, e em ocorrendo, prevalecerá o maior lance oferecido na batida do martelo da leiloeira.

1.5. No arremate de forma on-line, o arrematante autoriza e outorga poderes a leiloeira para rubricar a Nota ou Carta de Arrematação em seu nome, conferindo e dando fé ao ato para seus devidos fins e efeitos.

2 - A descrição do imóvel, publicação, fotos ou filmagens apresentadas pela leiloeira, tanto no site, como em panfletos/folders e demais meios de divulgação, tem caráter apenas e meramente ilustrativos, bem como, não representam o fiel estado físico e de localização do(s) bem(s).

2.1. A descrição do imóvel, metragens, limites e confrontações, averbações, benfeitorias se houver, etc, para seus devidos fins e efeitos, e prevalecendo sobre qualquer outro, é o constante da matrícula expedida pelo registro imobiliário respectivo.

2.2. Edital completo, informações e outros detalhes poderão ser obtidos com a leiloeira pública oficial pelo telefone: (65) 3027.5131 e 99958.4746. Site para visitas, cadastro, lances: www.kleiberjrleiloes.com.br.

2.3. A seguir descrição do imóvel disponibilizado para o presente leilão.

LOTE 01 – Lote de terreno para construção com 240,00 m² - Matrícula nº 39.229 do SRI de Primavera do Leste/MT.

– 01 (um) lote de terreno para construção sob nº 29, Quadra nº 09, do Loteamento Jardim Europa III, com área de 240,00 m², com: FRENTE confronta com a Avenida Espanha, com distância de 10,00 metros; LADO DIREITO, confronta com lote 30, com distância de 24,00 metros; LADO ESQUERDO, confronta com lote 28, com distância de 24,00 metros, e, finalmente aos FUNDOS, confronta com o lote 04, com distância de 10,00 metros. Conforme registrado na respectiva matrícula nº 39.229, Ficha 001, do 1º SRI da Comarca de Primavera do Leste/MT. Consolidação de Propriedade conforme AV.06, R.05, M. 39.229, de 03/11/2025, selado em 11/11/2025 a favor do credor CIC Incorporações 02 SPE Ltda, CNPJ sob o nº 45.047.114/0001-25, representada por seu(s) sócio(s) e administrador(es) legais. Devedora Fiduciante Sra. Lucimara Xavier Alves, inscrita no CPF nº 026.932.431-30.

Avaliação 1º leilão **R\$ 167.010,83** (cento e sessenta e sete mil e dez reais e oitenta e três centavos);

Avaliação 2º leilão **R\$ 158.827,13** (cento e cinquenta e oito mil e oitocentos e vinte e sete reais e treze centavos).

3 – Pagamento **À VISTA**, sendo 10% (dez por cento) pago no ato do leilão, como sinal e garantia do negócio e calculado sobre o valor da arrematação, e o saldo restante de 90% (noventa por cento) com pagamento, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis e contados da data do leilão.

3.1. O não pagamento do saldo restante de 90%, no prazo aqui estabelecido, implica na perda do sinal dado em garantia, bem como, da perda da comissão da leiloeira, ambos à título de multa e prejuízo ao certame, não cabendo recurso administrativo ou judicial requerendo devolução dos valores.

3.2. Até a data do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante (ex-mutuário) o direito de preferência para adquirir os imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas realizados na forma do artigo 67, inciso 2º-B da Lei nº 13.465/2017. No caso, nas despesas está inclusa a comissão de 5% que deverá ser paga diretamente a leiloeira.

3.3. Comissão da Leiloeira é 5% (cinco por cento) pago pelo Arrematante à vista e calculado sobre o valor da arrematação no 1º ou 2º leilão, ou sobre o valor da aquisição no exercício do direito de preferência.

3.3.1. Havendo composição entre as partes e o bem objeto do leilão seja retirado, incidirá a mesma comissão do caput calculada sobre o valor da avaliação do 1º ou 2º leilão, que deverá ser paga pelo Comitente Vendedor.

3.4. Até a data do leilão as despesas referentes ao imóvel como IPTU, água, energia, condomínio e outras pertinentes que houver, serão suportadas pelo vendedor.

3.4.1. O valor da dívida correspondente para o 2º leilão, havendo necessidade, será recalculada e atualizada para manter a precisão do montante devido e a regularidade do evento.

4 - Imóvel em sendo ocupado, a desocupação e imissão na posse por conta e risco do Arrematante.

5 - O imóvel será vendido no estado físico e geral em que se encontram, em caráter “ad corpus”, sendo as respectivas áreas mencionadas na divulgação geral meramente enunciativas. A regularização de demolição, construção, reformas, habite-se, etc, abandonadas, concluídas ou em andamento, não averbadas na Prefeitura, registro de Imóveis, ou outros órgãos pertinentes, serão de responsabilidade e por conta do Arrematante.

6 – Obrigatoriamente, os interessados deverão fazer suas visitas e vistorias, levantar eventuais pendências ou restrições de qualquer natureza e aqui não mencionadas, não podendo alegar desconhecimento das condições do Edital e do estado físico do imóvel, metragens, características, localização, averbações, registros e outras circunstâncias e hipóteses decorrentes, sendo que após o leilão não cabe desistência, exigir complementos, fazer reclamações, pedir descontos, redução de preços ou indenizações, nem propor ação judicial redibitória, evicção de direitos ou equivalentes, isentando o Vendedor e a Leiloeira de responsabilidades pertinentes.

7 - A escritura de venda e compra, concomitantemente com a quitação do preço, ou com registro de financiamento, hipoteca ou alienação fiduciária, será outorgada em até 30 (trinta) dias, ou mais, se necessário for, e em tabelionato da cidade sede do Comitente Vendedor.

8 - Para a outorga do título aquisitivo definitivo ao Arrematante, serão fornecidos os documentos formais e exigidos na forma da Lei.

8.1. - Se por culpa do Arrematante, passado o prazo de 30 (trinta) dias para transferência dos imóveis, este será responsável pela obtenção ou renovação dos documentos vencidos apresentados pelo Vendedor.

9 - É de responsabilidade do Arrematante as providências e pagamentos de despesas necessárias a transferência dos imóveis, como: ITBI e outros impostos incidentes, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e outros ônus decorrentes, inclusive, despesas de regularização de construção, meio ambiente e outras de quaisquer espécies junto aos órgãos públicos.

10 - O leilão é uma operação líquida e certa onde o interessado participa de livre e espontânea vontade, e o não pagamento da arrematação, a sustação ou bloqueio do cheque dado para liquidação, devolução por insuficiência de fundos, ou qualquer outra circunstância, configura dolo e prejuízo ao Vendedor e a Leiloeira Pública Oficial, podendo estes optarem pela aplicação das penalidades legais cabíveis, especialmente, para demandar o Vendedor, por ação executiva de cobrança instruída com Certidão da Leiloeira.

11 – A Leiloeira Pública Oficial atua na forma do Decreto Federal nº 21.981/32 e suas alterações, sendo apenas mandatária para operacionalizar, preparar, realizar o leilão e prestar contas com fé de oficial, não respondendo por atrasos nos pagamentos ou inadimplências do arrematante, pela transferência de propriedade de bens, por documentos fiscais ou demais pertinentes, falta, falhas ou omissões ou quaisquer atos relacionados fora de sua competência profissional, antes, durante e após o leilão, homologação do leilão e demais obrigações do Vendedor, não fazendo parte e nem tendo responsabilidade na relação administrativa ou jurídica entre Vendedor, Arrematante, e/ou ex-fiduciários.

12 – Para os devidos fins e efeitos, o aperfeiçoamento da arrematação se dá por emissão da Carta de Arrematação em Leilão Público e Ata do Leilão, expedidos pela Leiloeira com Fé de Oficial, bem como, se for o caso, Ata (s) de Leilão Negativo para o Vendedor.

13 - Fica eleito o Fórum da Comarca de Primavera do Leste/MT, renunciando a qualquer outro.

Primavera do Leste/MT, 03 de dezembro de 2025.

CIC INCORPORACOES 02 SPE LTDA
CNPJ sob o nº 45.047.114/0001-25