

FLARES AGUIAR DA SILVA, Leiloeiro Público Oficial devidamente matriculado perante a Junta Comercial do Estado de Mato Grosso – JUCEMAT sob o nº 019/2010, com escritório profissional situado na Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº 1836, Sala 606, Bairro Bosque da Saúde, Cuiabá-MT, CEP 78050-000, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTOS DO SUDOESTE DA AMAZÔNIA - SICOOB CREDISUL**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.632.872/0001-60, com sede na Avenida Capitão Castro, nº 3178, Centro, Vilhena-RO, CEP 78980-000, na forma da Lei Federal nº 9.514/1997, especialmente em seu artigo 27 e respectivos parágrafos, e em conformidade com o requerimento de consolidação da propriedade fiduciária datado de 24/10/2025, referente à matrícula nº 32.057 do 1º Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Sinop-MT, na qual figuram como Fiduciantes:

I – AGRO NORTE PESQUISA E SEMENTES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.503.798/0001-82, com endereço eletrônico contabil@agronorte.com.br, estabelecida na Rua Colonizador Ênio Pipino, nº 21056, Lote 11/B, Sala A, HM 852, Bairro Lídia, Zona Rural, Sinop-MT, CEP 78559-899, na qualidade de Emitente;

II – ANGELO CARLOS MARONEZZI, brasileiro, casado, administrador, portador da CNH nº 01641112359 – DETRAN/MT, inscrito no CPF/MF sob o nº 201.140.011-10, filho de Adelaide Milani Maronezzi e Ambrosio Avelino Maronezzi, endereço eletrônico angelo@agronorte.com.br, residente e domiciliado na Rua das Jaqueiras, nº 798, Jardim Celeste, Quadra 37, Lotes 27/28, Sinop-MT, CEP 78556-640, na qualidade de Garantidor Fiduciante/Interveniente Anuente;

III – GLEICE MATOS MARONEZZI, brasileira, casada, produtora agrícola polivalente, portadora da CNH nº 02496326705, inscrita no CPF/MF sob o nº 327.752.291-15, filha de Leonidas Alves de Matos e Udineia Ferreira Matos, endereço eletrônico gleice@agronorte.com.br, residente e domiciliada na Rua das Magnólias, nº 876, Jardim Maringá, Sinop-MT, CEP 78556-266, na qualidade de Garantidora Fiduciante/Interveniente Anuente;

IV – LORENA MILANI MATOS MARONEZZI, brasileira, casada, produtora rural, portadora da CNH nº 05582790450 – DETRAN/MT, inscrita no CPF/MF sob o nº 007.597.521-17, filha de Angelo Carlos Maronezzi e Gleice Matos Maronezzi, endereço eletrônico lorena@agronorte.com.br, residente e domiciliada na Rua Marina Azevedo Schneider, nº 579, Residencial Bella Suíça, Sinop-MT, CEP 78556-595, na qualidade de Avalista/Garantidora Fiduciante;

V – JOYCE MARIANA MATOS MARONEZZI WERNER, brasileira, casada, produtora agropecuária, portadora da CNH nº 03905700206 – DETRAN/MT, inscrita

no CPF/MF sob o nº 007.597.441-06, filha de Gleice Matos Maronezzi e Angelo Carlos Maronezzi, endereço eletrônico joyce@agronorte.com.br, residente e domiciliada na Rua Irlanda, s/n, Lote 23, Quadra 25, Residencial Recanto Suíço, Sinop-MT, CEP 78555-620, na qualidade de Avalista/Garantidora Fiduciante;

VI – TÉRCIO VICENTE MATOS MARONEZZI, brasileiro, solteiro, produtor agropecuário, portador da CNH nº 06397299901, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.597.681-10, endereço eletrônico tvmmaronezzi@gmail.com, residente e domiciliado na Rua das Jaqueiras, nº 795, Jardim Celeste, Quadra 37, Lotes 27/28, Sinop-MT, CEP 78556-640, na qualidade de Avalista/Garantidor Fiduciante;

VII – AN PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.204.502/0001-59, com sede na Rua Colonizador Ênio Pipino, nº 21056, Sala C, Bairro Lídia, Sinop-MT, CEP 78559-899, na qualidade de Avalista/Garantidora Fiduciante.

FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem que levará a **PÚBLICO LEILÃO**, na modalidade exclusivamente eletrônica/online, nos termos do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, no dia **12 de junho de 2026**, às 15h00min (horário local), por intermédio do portal eletrônico www.faleiloes.com.br, em **PRIMEIRO LEILÃO**, o imóvel abaixo descrito, cuja propriedade encontra-se consolidada em nome do Credor Fiduciário, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 19.000.000,00(Dezenove milhões de reais)**, conforme condições e especificações constantes deste Edital.

UM IMÓVEL RURAL, LOTE nº 11P (ONZE-P), com a área de 116,3260Has (CENTO E DEZESSEIS HECTARES, TRINTA E DOIS ARES E SESSENTA CENTIARES), desmembrado de área maior, localizado no "BAIRRO LÍDIA", Gleba Celeste 4º Parte, no Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações: AO NORTE- Lote nº 11-B e Lote nº 11-N: AO SUL- Ribeirão Helena e Lote nº 11-K; AO LESTE- Lotes nº 11-L, 11-M, 11-N, BR-163 e Lote nº 11-K AO OESTE- Lote nº 11-A, O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia no marco um (M-01). Deste marco segue no rumo de 25°30'SW com a distância de 825,00 metros, até o marco dois (M-02). Deste marco segue no rumo de 69°40'SE, com a distância de 447,00 metros, até o marco três (M-03), cravado na BR-163. Deste marco segue no rumo de 25°30'SW, com a distância de 320,00 metros, até o marco quatro (M-04), cravado na BR-163. Deste marco segue no rumo de 69°40'NW, com a distância de 200,00 metros, até o marco cinco (M-05). Deste marco segue no rumo de 25°30'SW, com a distância de 297,00 metros, até o marco seis (M-06), cravado na margem direita do Ribeirão Helena. Deste marco segue o curso favorável do referido ribeirão em vários rumos e distâncias, até o marco sete (M-07), cravado na margem direita do Ribeirão Helena. Deste marco segue no rumo de 21°50'NE, com a distância de

1.596,83 metros, até o marco oito (M-08). Deste marco segue no rumo de 69°40'SE, com a distância de 631,53 metros, até o marco um (M-01).

Matrícula do Imóvel nº 32.057 do Livro nº 02 do Registro Geral, do 1º Ofício de Sinop-MT.

ÔNUS: Consta em **AV1** - Condiciona-se o comprador a ceder, gratuitamente, à Colonizadora Sinop S/A a faixa de terra necessária à implantação de estrada de ferro ou rodovia, bem como à canalização de água ou energia elétrica, devendo ainda preservar 50% da área de floresta ou vegetação existente na propriedade; Consta em **R22** - Hipoteca de 2º grau nos termos da cédula de crédito bancário fundiária por AGRO NORTE PESQUISA E SEMENTE LTDA em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO DO SUDOESTE DA AMAZÔNIA LTDA- SICOOB CREDISUL; Consta em **R25** - Alienação fundiária por AGRO NORTE PESQUISA E SEMENTE LTDA em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO DO SUDOESTE DA AMAZÔNIA LTDA- SICOOB CREDISUL; Consta em **R26** - Alienação Fiduciária por AGRO NORTE PESQUISA E SEMENTE LTDA em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO DO SUDOESTE DA AMAZÔNIA LTDA- SICOOB CREDISUL; Consta em **AV27** - Penhora referente ao processo nº1122882-98.2024.8.26.0100 da 16ª vara cível de São Paulo - SP, exequente- BANCO ABC BRASIL S.A; Consta em **AV28** - Existência de Alienação Fiduciária de Grãos; Consta em **AV29** - Existência de Alienação Fiduciária de Grãos; Consta em **AV30** - Averbação Premonitória de título extrajudicial sob o nº1016330-56.2025.8.11.0015, exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA UNIÃO; Consta em **AV31** - Consolidação da Propriedade fiduciária, em nome da credora Fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO DO SUDOESTE DA AMAZÔNIA LTDA- SICOOB CREDISUL.

DE ACORDO COM O LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel se localiza a aproximadamente 15km da cidade de Sinop-MT, local de fácil acesso conforme imagem em anexo, sendo por estrada bem conservada, área de terra aparentemente vermelha, topografia plana, com aproximadamente 54,2% (63ha) de abertura, tendo sua formação em lavoura.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **29 de junho de 2026**, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 25.270.938,16 (vinte e cinco milhões, duzentos e setenta mil, novecentos e trinta e oito reais e dezesseis centavos)**. O arrematante pagará no ato o valor total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate. Caso haja arrematante, a escritura de venda e compra será lavrada em até 60 dias, contados da data do leilão. 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, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Direito de Preferência: Na hipótese do devedor fiduciante exercer, nos termos do §2ºB do art. 27 da Lei 9.514/97, seu direito de preferência, ficará responsável pelo pagamento, além do valor da dívida e das despesas previstas no referido dispositivo legal, também da taxa de comissão de leilão (5% sobre o valor da dívida), à qual fará jus o leiloeiro, a partir da publicação do edital.

A não manifestação do devedor fiduciante até a arrematação do imóvel em leilão, será considerado NÃO exercício do direito de preferência à compra.

O devedor fiduciante, no exercício do direito de preferência, terá o prazo máximo de 1 (um) dia útil ou até a data de realização do leilão, o que ocorrer primeiro, para efetuar o pagamento do boleto no valor total à vista, bem como apresentar a documentação necessária e para finalização da aquisição do imóvel

Pagamento do valor do lance: O arrematante, no prazo máximo de 1 (um) dia útil, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar o pagamento, à vista e em uma única parcela, do valor integral da arrematação.

Pagamento do valor da comissão: 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, a ser integralmente paga à vista, no prazo máximo de 1 (um) dia útil, contados da data da arrematação em leilão, mediante depósito na conta bancária a ser oportunamente informada para o leiloeiro.

Proposta condicional e compra parcelada: A opção de compra parcelada somente será admitida na ausência de proposta à vista, constituindo-se, em qualquer hipótese, como proposta **condicional**, sujeita exclusivamente ao crivo, deliberação e aceite do Comitente Vendedor, COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE DA AMAZÔNIA LTDA – SICOOB CREDISUL, que poderá aprovar ou rejeitar, total ou parcialmente, a oferta apresentada, sem que disso resulte qualquer direito ao proponente, tampouco responsabilidade ao Leiloeiro Público Oficial ou ao Comitente. As propostas condicionais deverão ser obrigatoriamente formalizadas por escrito e encaminhadas ao endereço eletrônico oficial do Leiloeiro Público Oficial: contato@faleiloes.com.br, para análise preliminar e posterior submissão ao Comitente. O envio de proposta não gera direito subjetivo à contratação, não obriga o Comitente à aceitação e não enseja qualquer responsabilidade do Leiloeiro, que atua unicamente como intermediador operacional do procedimento, ficando isento de qualquer obrigação quanto à aprovação, reprovação ou negociação das condições ofertadas.

Condições Gerais: O imóvel será arrematado nas condições e estado de conservação em que se encontra. As medidas e confrontações constantes no presente edital (inclusive das benfeitorias) deverão ser consideradas meramente enunciativas. Para todos os efeitos, considera-se a venda realizada por intermédio dos leilões previstos neste edital como sendo **“ad corpus”**, nos termos do art. 500, § 3º do Código Civil, e no estado de conservação física, documental/registral em

que se encontra, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e demais peculiaridades dos imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem o bem. Também é objeto do leilão previsto neste edital eventual área construída sobre o terreno ofertado, cabendo ao arrematante, se necessário, arcar com os custos e regularizar ou demolir eventuais áreas construídas que não estiverem averbadas, observando, se for o caso, as regras do condomínio. Cabe aos interessados verificarem, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições quanto ao uso do imóvel levado à leilão, inclusive, mas não somente, restrições ambientais, incluindo possível TAC. As despesas tradicionais referentes ao imóvel se houver, como, condomínio, IPTU e outras pertinentes, serão suportadas pelo arrematante. Caberá ao arrematante arcar com os custos e tributos incidentes na transferência do imóvel, inclusive, mas não somente, custas com lavratura da escritura, taxas, ITBI, custos com georeferenciamento (se necessário), dentre outros. O arrematante não poderá alegar, sob qualquer forma ou pretexto, o desconhecimento das condições do presente Edital de Leilão.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloeira

Da Posse: O imóvel encontra-se **OCUPADO**, caberá ao arrematante tomar todas as providências para eventual desocupação e imissão na posse, assim como arcar com todos os custos para a desocupação do imóvel, observada a legislação em vigor.

Penalidades: Na hipótese de o arrematante não honrar com o pagamento do valor do lance no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita, cabendo ao arrematante arcar com a taxa de comissão do leiloeiro, assim como multa equivalente a 10% do valor do lance não quitado, esta será revertida em favor do credor fiduciário, sem prejuízo de eventuais perdas e danos a serem apurados. A participação do licitante importa em total e irrestrita aceitação das condições do edital e seus anexos, anuindo a todos os seus termos.

INTIMAÇÃO: Por intermédio do presente edital, fica devidamente intimada, da data, local e condições dos leilões, o devedor/fiduciante **AGRO NORTE PESQUISA E SEMENTES LTDA**, CNPJ/MF nº 03.503.798/0001-82 (EMITENTE); **ANGELO CARLOS MARONEZZI**, CPF/MF nº 201.140.01-10 (GARANTIDOR FIDUCIANTE/INTERVENIENTE ANUENTE); **GLEICE MATOS MARONEZZI**, CPF/MF nº 327.752.291-15 (GARANTIDOR FIDUCIANTE/INTERVENIENTE ANUENTE); **LORENA MILANI MATOS MARONEZZI**, CPF/MF nº 007.597.521-17, (AVALISTA/GARANTIDOR FIDUCIANTE); **JOYCE MARIANA MATOS MARONEZZI WERNER**, CPF/MF nº 007.597.441-06, (AVALISTA/GARANTIDOR FIDUCIANTE); **TERCIO VICENTE MATOS MARONEZZI**, CPF/MF nº: 007.597.681-10, (AVALISTA/GARANTIDOR FIDUCIANTE); **AN PARTICIPAÇÕES**

**EDITAL DE LEILÃO PARA ALIENAÇÃO
EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEIS**

Termos de Lei nº 9.514/97. artigo 27 e parágrafos

Leilão Eletrônico
www.faleiloes.com.br

LTDA, CNPJ/MF nº 40.204.502/0001-59, (AVALISTA/GARANTIDOR FIDUCIANTE); não podendo, em hipótese alguma, alegar desconhecimento do presente Edital e das condições do certame. Informações: Com o Leiloeiro, por intermédio do site www.faleiloes.com.br ou pelo telefone (65) 3025-7500.

Cuiabá-MT, 21 de maio de 2026.

SICOOB CREDISUL

Cooperativa de Crédito e Investimentos do Sudoeste da Amazônia

FLARES AGUIAR DA SILVA

Leiloeiro Público Oficial – JUCEMAT 019/2010