

LEILÃO RAVENALA S.A.

Imóvel rural com 4.797,7497 hectares, Fazenda Planalto, município de Chapada dos Guimarães/MT

Edital de Leilão Público - Lei nº. 9.514 de 20/11/1997

Leiloeira Pública Oficial Luzinete Mussa de Moraes Pereira

Leilão presencial e on-line, simultaneamente

1º Leilão – Dia: 27/07/2020 - 2ª feira - às 15:00 horas

2º Leilão – Dia: 11/08/2020 - 3ª feira - às 15:00 horas

NOTA – o 2º leilão só ocorre em caso negativo do 1º (sem arrematante)

Local do Leilão: Pousada Villa Guimarães, Rua Neco Siqueira nº 41, centro, Chapada dos Guimarães/MT.

Credor Fiduciário: RAVENALA S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.160.233/0001-38, com sede no Estado da Bahia, na Cidade de Salvador, na Rua Miguel Calmon nº 398, 7º and. (parte), representada por Rocha & Baptista Sociedade de Advogados, com endereço à Av. Brigadeiro Faria Lima, 1478 – 01472-900, São Paulo - SP

Devedora: Agroverde Agronegócios e Logística Ltda.

Garantidores Fiduciantes: Moacyr Battaglini, Vilma Piva Battaglini e Paulo Humberto Alves de Freitas.

RAVENALA S.A. – pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.160.233/0001-38, com sede no Estado da Bahia, na Cidade de Salvador, na Rua Miguel Calmon nº 398, 7º and. (parte), representada por Rocha & Baptista Sociedade de Advogados, com endereço na Avenida Av. Brigadeiro Faria Lima, 1478 – 01472-900, São Paulo - SP – tel. (11) 3057-1007, cumpridas as formalidades legais, venderá através de leilão público na data, horário e local acima estabelecidos, pela melhor oferta e através do Leiloeiro autorizado, o imóvel rural abaixo discriminado recebido em garantia da Escritura Pública de Alienação Fiduciária celebrada na forma da Lei nº. 9.514 de 20/11/1997, cuja propriedade fora consolidada em nome do credor fiduciário conforme anotação R-17.16.194, prenotada em 05/02/2020 da matrícula nº 16.194, Livro 2-EN, fls 99v do 1º TRP da Comarca de Chapada dos Guimarães/MT. Aplica-se ainda ao presente leilão as disposições do Decreto nº 21.981/32, demais legislação vigente, bem como as condições estabelecidas neste Edital.

O presente Edital está à disposição dos interessados no escritório Rocha & Baptista Sociedade de Advogados e com a Leiloeira Pública Oficial Luzinete Mussa de Moraes Pereira, portadora da Matrícula nº 014/2009/Jucemat, em seu escritório sito a Avenida São Sebastião nº 1.447, bairro Goiabeiras, Cuiabá/MT, tel (65) 98112.9770. Veja também no site: www.kleiberleiloes.com.br.

1 – Poderão participar do leilão pessoas físicas capazes, munidas dos documentos pessoais (RG e CPF), ou jurídicas, mediante apresentação de cópia do contrato social, CNPJ e procuração específica do representante legal.

2 – O imóvel rural discriminado abaixo será vendido em leilão presencial e on-line simultaneamente, por valor igual ou superior à avaliação constante para o 1º ou 2º leilão, sendo declarado lance vencedor pelo Leiloeiro a melhor oferta, igual ou superior ao valor arbitrado.

2.1. Os interessados em participar do leilão de forma on-line deverão se habilitar no site indicado em até 48 (quarenta e oito) horas antes do leilão para aprovação do cadastro e liberação de senha.

Lote Único – CHAPADA DOS GUIMARÃES/MT – “UMA ÁREA DE TERRAS COM 4.797,7497 hectares, no lugar denominado FAZENDA PLANALTO, situada no município de CHAPADA DOS GUIMARÃES/MT, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice: M.01, cravado à margem esquerda do Ribeirão das Piabas, de coordenadas N 8.403.988,842m e E 706.104.042m, deste, segue confrontando com Francisco Carlos Faria Martins, com os seguintes azimute e distância: 44º19'46” e 7.911,40 metros até o vértice M.02, de coordenadas N 8.409.648,177m e E 711.632,402m; deste, segue confrontando com a Fazenda Planalto II, com os seguintes azimute e distância: 135º16'19” e 9.709,53m até o vértice M.03, de coordenadas N 8.402.749,985m e E 718.465,403m, à margem esquerda do Ribeirão das Piabas, deste, segue confrontando com a margem esquerda do Ribeirão das Piabas, em vários azimutes e uma distância de 15.929,20m até o vértice M.01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Conforme Memorial Descritivo, assinado pelo Técnico em Agrimensura Ronaldo de Santana Ferreira Gomes – CREA/MT – registro nacional nº 120399411-7, credenciado AJF – ART nº 1187846, cadastro no INCRA sob código do imóvel 950.041.473.332-3, área total: 4797,7000 ha, conforme CCIR 2006/2007/2008/2009 quitado, certidão negativa de débitos relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Rural nº 7921.CC34 024F.718A, expedida pela SRF em 11/07/2011. Imóvel registrado sob o nº de Matrícula 16.194, no livro nº 2-DK do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Chapada dos Guimarães, Estado do Mato Grosso e georreferenciado conforme Certificação nº 130504000004-04, registrada no R-02.15.695 da matrícula n. 15.695, livro 2-DG, em 31/08/2010 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Chapada dos Guimarães, Estado do Mato Grosso Número do Registro anterior: matrícula 15.695, livro 2-DG, em

31/08/2010, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Chapada dos Guimarães, Estado do Mato Grosso (denominado "Imóvel").

- Valor para pagamento no 1º leilão: R\$ 45.900.000,00;
- Valor para pagamento no 2º leilão: R\$ 41.045.988,75.

3 - Pagamento mediante transferência eletrônica bancária ("TED") para a conta corrente nº. 06007-7, agência nº. 0911, mantida no Banco Itaú (nº 341), de titularidade de RAVENALA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.160.233/0001-38, em moeda corrente nacional, sendo:

3.1. O não pagamento na forma aqui estipulada implica na perda do sinal e da comissão do leiloeiro, a título de multa pelo não cumprimento da obrigação, aos quais não cabem recursos de nenhuma forma.

3.2. Até a data do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor atualizado da dívida, acrescida de encargos e despesas realizadas, na forma do artigo 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97 (incluído pela Lei nº 13.465/2017).

3.3. Comissão do Leiloeiro 5% (cinco por cento) pago pelo arrematante, à vista, e calculada sobre o valor da arrematação no 1º ou 2º leilão, mediante transferência eletrônica bancária ("TED") para a conta corrente nº 2084-2, agência nº 3331-6, mantida pelo Banco nº 236, BRADESCO, de titularidade da leiloeira Luzinete Mussa de Moraes Pereira.

3.4. Toda e qualquer comissão e/ou remuneração somente será devida ao Leiloeiro se, e somente se, ocorrer a efetiva arrematação do imóvel. Desse modo, desde já fica estabelecido que (i) a ausência de arrematação nos leilões, com a consequente transferência da propriedade para o próprio CREDOR FIDUCIÁRIO; (ii) qualquer negociação feita pelo CREDOR FIDUCIÁRIO diretamente com terceiros para a venda da propriedade fora dos leilões, seja via cessão de crédito ou dação em pagamento, ou qualquer outra forma em direito admitida; e (iii) o mero exercício do direito de preferência pelos DEVEDORES FIDUCIANTES não ensejará o pagamento de qualquer comissão e/ou remuneração ao Leiloeiro.

3.5. Nos casos descritos no item 3.4 supra, será devido ao Leiloeiro pelo credor fiduciário tão somente o valor relativo ao reembolso das despesas de publicação em jornais de grande circulação para dar publicidade ao leilão.

4. Tão logo venha a ser declarado vencedor, o arrematante deverá apresentar ao Leiloeiro, por meio eletrônico ou pessoalmente, seus documentos para completa e perfeita identificação.

4.1 Em sendo o arrematante pessoa natural, deverá apresentar cópia dos seguintes documentos: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge, quando for o caso; (b) comprovante de residência; (c) certidão de nascimento atualizada e pacto pré-nupcial, se houver. Os menores de 18 (dezoito) anos e incapazes só poderão adquirir os contratos se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal.

4.2. Em caso de pessoa jurídica, além dos documentos pessoais de seu(s) representante(s), deverá apresentar cópia: (a) cartão CNPJ; (b) do ato constitutivo da sociedade; (c) da última alteração do contrato/estatuto social; e (d) prova de representação.

4.3. Em caso de representação por terceiros, o arrematante deverá apresentar original ou cópia autenticada da procuração por instrumento público com poderes específicos, em caráter irrevogável e irretroatável, para aquisição do imóvel, bem como preencher ficha cadastral.

4.4. Outros documentos poderão ser solicitados para fins de concretização da operação.

5 – O imóvel rural encontra-se atualmente ocupado. As providências extrajudiciais e/ou judiciais para desocupação e imissão na posse do arrematante pressupõem o pagamento integral do preço ao credor fiduciário, bem como correrão por conta e risco exclusivo do arrematante, que, desde já, exonera o credor fiduciário de qualquer responsabilidade neste sentido.

6 - O imóvel rural será vendido no estado físico e geral em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo as respectivas áreas mencionadas na divulgação geral meramente enunciativas. Eventuais diferenças verificadas posteriormente na dimensão do imóvel não poderão ser invocadas como motivo para compensação ou modificação no preço, ficando sob responsabilidade exclusiva do arrematante sua regularização. A regularização de reserva legal, demolição, construção, reformas, estruturas abandonadas, concluídas ou em andamento, não apuradas ou registradas perante os órgãos públicos competentes, serão de responsabilidade exclusiva e correrão por conta do arrematante, que, desde já, exonera o credor fiduciário de qualquer responsabilidade neste sentido.

7 – Caberão aos interessados na arrematação do Imóvel, por conta e risco, 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, exigências e formalidades ambientais de ocupação e exploração, metragem, 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, renunciando, desde logo, ao direito de propor qualquer demanda administrativa e/ou judicial, inclusive de natureza redibitória, evicção de direitos ou equivalentes, em face do credor fiduciário, isentando-o e o Leiloeiro de qualquer responsabilidade neste sentido. O imóvel encontra-se georreferenciado conforme descrito na AV-07-16.194 da matrícula nº. 16.194, aberta perante o RGI de Chapada dos Guimarães-MT.

8 – Caso positivo um dos leilões, os autos de arrematação serão outorgados, pelo Leiloeiro, em até 30 (trinta) dias após o pagamento integral dos valores estipulados para o 1º leilão ou 2º leilão.

8.1. Caso negativo ambos os leilões, a respectiva certidão será entregue, pelo Leiloeiro, em até 5 (cinco) dias após a realização do 2º Leilão.

9 - Se por culpa do arrematante o prazo máximo de 30 (trinta) dias para transferência imobiliária for ultrapassado, será ele responsável pela obtenção ou renovação dos documentos vencidos apresentados pelo credor fiduciário.

10 - São de responsabilidade exclusiva do arrematante as providências e pagamentos de custas e despesas necessárias à transferência do imóvel, compreendendo, mas não se limitando, a ITBI, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, regularização de qualquer espécie, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e outros ônus decorrentes.

11 - O leilão é uma operação líquida e certa, com qualificação de irrevocabilidade para os lances ofertados, no qual o interessado participa de livre e espontânea vontade, e, sendo assim, o não pagamento da arrematação nos termos descritos na Cláusula 3 supra configura dolo e prejuízo ao credor fiduciário e ao Leiloeiro, ficando o arrematante sujeito às medidas legais cabíveis, especialmente registro de BO e ação executiva de cobrança instruída com certidão do Leiloeiro.

12 – O Leiloeiro atua na forma da legislação profissional vigente, está apto para esclarecer dúvidas, fornecer informações, bem como introduzir modificações ou proceder alterações no presente Edital, fazer correções de eventuais erros ou omissões ocorridas e demais atos necessários a transparência e ao melhor aperfeiçoamento do leilão, entretanto, não responde pelas partes, credor fiduciário e/ou arrematante, pelo descumprimento das regras e da legislação que rege a matéria ou qualquer outra hipótese pertinente.

13 – Para os devidos fins e efeitos, o aperfeiçoamento da arrematação se dá por emissão da nota de arrematação em leilão público, ata do leilão e outros documentos que forem necessários, expedidos pelo Leiloeiro com fé de Oficial, bem como, se for o caso, atas de 1º e 2º leilões negativos para o o credor fiduciário.

14 - Fica eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, renunciando as partes e interessados a qualquer outro.

Dado e passado em São Paulo/SP, 26 de maio de 2020.

RAVENALA S/A

Rocha & Baptista Sociedade de Advogados

LUZINETE MUSSA DE MORAES PEREIRA

Leiloeira Pública Oficial
Matrícula nº 014/2009/Jucemat