EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

FAZENDA CABANA - ÁREA C/ Área Remanescente COM A ÁREA DE 546,7885 ha, EM TABAPORÃ – MT

FERNANDO JOSE CERELLO G. PEREIRA, Leiloeiro(a) inscrito(a) na JUCESP sob o nº 844, com escritório à Alameda Santos, nº 787 – Conjunto 132, Bairro Jardim Paulista – São Paulo/SP, devidamente autorizado pelos Credores Fiduciários **BANCO BOCOM BBM S/A**, inscrito no CNPJ nº 15.114.366/0003-20, com sede em Salvador – BA, através de sua filial localizada em São Paulo – SP, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3311, no 15º andar, Itaim Bibi, doravante designado **VENDEDOR**, nos termos da Escritura de Constituição de Garantia Real de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis de 07/10/2022 e Primeiro Termo de Re-Ratificação da Escritura de Constituição de Garantia Real de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis de 30/04/2025, no qual figura como fiduciante **Ednilson Antonio Melozzi,** inscrito no CPF/MF sob o nº 818.355.669-87, brasileiro, solteiro, agricultor, residente e domiciliado na Cidade de Sinop/MT, como emitente **Edson Marcos Melozzi**, inscrito no CPF/MF sob o nº 638.747.509-06, brasileiro, convivente em união estável, agricultor, residente e domiciliado na Cidade de Sinop/MT, e como avalistas **Celia da Silva Rodrigues,** inscrita no CPF/MF sob o nº 818.355.669-87, residente e domiciliado em Sinop/MT, **Gabrieli Caroline Melozzi,** inscrita no CPF/MF sob o nº 059.413.011-54, residente e domiciliada em Sinop/MT e **Marcos José Melozzi,** inscrita no CPF/MF sob o nº 042.957.341-36, residente e domiciliado em Sinop/MT, levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **Presencial e On-line**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, **no dia 22 de julho de 2026, às 15h00,** no endereço do leiloeiro**,** em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 21.600.000,00 (vinte e um milhões e seiscentos mil reais),** o imóvel a seguir descrito, com a propriedade consolidada em nome dos Credores Fiduciários, constituído pelo Imóvel rural denominado **"FAZENDA CABANA – Área C/ Área Remanescente" com a área de 546,7885 há (quinhentos e quarenta e seis hectares, setenta e oito ares e oitenta e cinco centiares), situada no Munícipio e Comarca de Tabaporã/MT, conforme descrição, limites e dimensões constantes na matrícula adiante mencionada. Imóvel da matrícula nº 6062 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tabaporã – MT. Obs.: i)** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante/comprador, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97; **ii)** Cadastrado no INCRA em área maior de 2.580,00ha. Eventual desmembramento, se necessário, perante o INCRA e Receita Federal, serão de responsabilidade do arrematante/comprador, inclusive eventual desmembramento físico do imóvel; **iii)** Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao arrematante/comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: **1)** Adotar as medidas possessórias necessárias em face de ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; **2)** Se necessário, providenciar a retificação do georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; **3)** Apurar eventual necessidade de promover a demarcação do imóvel, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação do registro, se for exigido; **4)** Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastro do imóvel perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; **5)** Se necessário elaborar e entregar a declaração de Imposto Territorial Rural (ITR), de exercício vigente e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo; **6)** Regularizar/averbar as eventuais edificações existentes perante o Registro de Imóvel e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; **7)** Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; **8)** Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel; **iv)** Ciência da Ação Revisional processo nº 1031399-31.2025.8.11.0015, bem como do Agravo de Instrumento processo nº 1047085-11.2025.8.11.0000, onde o arrematante/comprador isenta, desde já, os Vendedores de qualquer responsabilidade e/ou obrigação eventualmente oriunda da Ação Revisional, do Agravo de Instrumento e de seus respectivos desdobramentos.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **23 de julho de 2026, às 15h00,** no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 11.845.588,60 (onze milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil e quinhentos e oitenta e oito reais e sessenta centavos).** Todos os horários estipulados neste edital, no *site* do leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico ou por edital, se aplicável, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site (www.megaleiloes.com.br), respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/17, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício do direito de preferência, antes da arrematação do respectivo imóvel, que pode ocorrer durante a realização do 1º /ou 2º leilão, com firma reconhecida, juntamente com documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

O proponente vencedor por meio de lance on-line ou presencial terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente pelo leiloeiro acerca da efetiva arrematação do imóvel, condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante, para efetuar o pagamento, por meio de transferência bancária, da totalidade do preço total da arrematação e da comissão do leiloeiro, conforme edital. **A transferência bancária deverá ser realizada por meio de conta bancária de titularidade do arrematante ou do devedor fiduciante, mantida em instituição financeira autorizada pelo BCB - Banco Central do Brasil**.

No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido: *(i)* não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente sujeito às medidas cabíveis, inclusive a título de perdas e danos, e *(ii)* a critério dos **VENDEDORES**, o segundo maior lance será considerado o vencedor, condicionado ao não exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante.

Caso haja arrematante quer em primeiro ou segundo leilão a escritura de venda e compra será lavrada nos termos da Cláusula 3.10.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à arrematação, transferência e eventual regularização do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Condições de participação, habilitação e leilão *online*:

1.1. O local de realização do leilão possui, por determinação da autoridade competente, capacidade

limitada. O acesso à área do leilão será controlado de modo a preservar e salvaguardar a segurança e integridade física do público presente.

1.2. O leilão poderá ser suspenso, sem aviso prévio, na hipótese de efetivo pagamento dos valores correspondentes ao exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante.

1.3. Poderá o interessado, caso não possa comparecer ao evento, participar do leilão *online*, habilitando-se previamente no *site* do leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), até 1 (uma) hora antes do início do leilão presencial. Os **VENDEDORES** não responderão pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.4. Para participação *online* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de "login" e "senha", que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e *online*) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação aos **VENDEDORES** ou ao leiloeiro.

1.5 A efetiva arrematação do imóvel será confirmada pelo leiloeiro em até 05 dias corridos da data da realização do leilão, sendo que em até 24 horas contadas da comunicação pelo leiloeiro da efetivação da arrematação, o **COMPRADOR** deverá apresentar o comprovante da transferência da totalidade do preço total da arrematação e da comissão do leiloeiro, realizada a partir de conta corrente de sua titularidade e cópia dos seguintes documentos:

i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

1.6. Os **VENDEDORES** estão obrigados a observarem todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar aos **VENDEDORES**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

1.6.1. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.6.2. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.6.3. Outros documentos poderão ser solicitados pelos **VENDEDORES** para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.7. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Não ocorrendo o pagamento tempestivo do preço total da arrematação e da comissão do leiloeiro pelo **COMPRADOR**, o mesmo ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, a título de perdas e danos, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

1.8. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

2. DO PAGAMENTO DO PREÇO

2.1. No prazo de até 24 horas da comunicação pelo leiloeiro acerca da efetivação da arrematação, conforme determinado na clausula 1.5., o **COMPRADOR** pagará aos **VENDEDORES**, a importância equivalente ao valor total da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência, diretamente de conta bancária de titularidade do **COMPRADOR** para conta bancária de titularidade dos **VENDEDORES**, à vista, através de transferência, DOC's ou TED's.

2.1.1. **É expressamente proibido que o valor referente ao pagamento da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência seja pago pelo COMPRADOR a partir de transferência de conta de terceiros que não os identificados na ata de arrematação e/ou formalização do direito de preferência, sob pena de desfazimento do negócio a critério dos VENDEDORES sem que seja devido nenhum tipo de atualização e/ou indenização de ambas as partes.**

2.1.2. O valor referente a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência, deverá ser pago diretamente ao leiloeiro, mediante transferência bancária, DOC's ou TED's para a conta indicada por este.

2.2. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir dos **VENDEDORES** nenhum complemento de metragem ou de área, ou término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

3.2. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

Responsabilidades do COMPRADOR

3.3. O **COMPRADOR**, bem como todo e qualquer participante do leilão, é individualmente responsável:

(i) Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental,

IBAMA, INCRA;

(ii) Pela verificação sobre a área total do imóvel, capacidade produtiva, regularidade ambiental, inclusive quanto a exigências sobre reserva legal;

(iii) Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

(iv) Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

(v) Quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

(vi) Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

(vii) Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

(viii) Pelo levantamento de quaisquer ações judiciais que eventualmente se refiram ao imóvel;

(ix) Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos;

(x) Por todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, ITR – Imposto sobre a propriedade territorial rural, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc;

(xi) Por eventuais débitos de água, gás e energia que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência.

3.4. Cabe ao **COMPRADOR** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

3.5. Os **VENDEDORES** não respondem por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter o **VENDEDOR** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

3.6. O **COMPRADOR** se sub-rogará nas ações em curso referentes ao imóvel, inclusive na **Recuperação Judicial** (abaixo definida), sendo certo que o **COMPRADOR** deverá arcar com todos os custos envolvidos e adotar todas as medidas necessárias para a defesa de seus direitos relacionados ao imóvel e propositura de eventuais novas demandas judiciais e/ou extrajudiciais.

3.6.1. Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que os **VENDEDORES** figuram como réu, o **COMPRADOR** poderá integrar a lide como terceiro interessado.

3.7. O **COMPRADOR** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar

no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome dos **VENDEDORES** ou de seus antecessores.

3.8. Caso os **VENDEDORES** incorram em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelos **VENDEDORES**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelos **VENDEDORES** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

3.9. É de responsabilidade do **COMPRADOR** adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao **COMPRADOR** logo após o pagamento da venda e compra.

Formalização da venda

3.10. Será celebrada pelos **VENDEDORES** e **COMPRADOR** Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelos **VENDEDORES.**

3.11. Não ocorrendo a assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério dos **VENDEDORES**, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

3.12. O prazo referido no item 3.10 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais dos **VENDEDORES** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

3.13. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

3.14. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais dos **VENDEDORES**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio e as concessionárias de serviços de abastecimento de água e energia.

Evicção de direito

3.15. Os **VENDEDORES** não respondem pela evicção de direito, cujo risco é expressamente assumido pelo arrematante, nos termos dos arts. 448 e 449 do Código Civil Brasileiro.

3.15.1. Qualquer verificação sobre a área total do imóvel, capacidade produtiva, regularidade

ambiental, inclusive quanto a exigências sobre reserva legal, ficam a cargo de cada participante do leilão, não assumindo os **VENDEDORES** nenhuma responsabilidade nesse sentido.

3.16. O **COMPRADOR**, bem como todo e qualquer participante do leilão, fica neste ato devidamente ciente da existência e da fase atual da ação revisional nº 1031399-31.2025.8.11.0015, movida por **EDSON MARCOS MELOZZI** e outros, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de SINOP do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso ("**Ação Revisional**") e Agravo de Instrumento nº 1047085-11.2025.8.11.0000, em trâmite perante a Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso ("**Agravo de Instrumento**"). Nesse sentido, o **COMPRADOR** isenta, desde já, o **VENDEDOR** de qualquer responsabilidade e/ou obrigação eventualmente oriunda da **Ação Revisional**, do **Agravo de Instrumento** e seus respectivos desdobramentos.

3.17. Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto aos **VENDEDORES**, os **VENDEDORES** procederão à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **COMPRADOR** ou consignação de pagamento.

4. CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA DE IMÓVEIS RURAIS (Não temos financiamento)

4.1. No ato da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** assinará o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (DIAC - Comunicação de Alienação), que será protocolado na Receita Federal pelos **VENDEDORES**. Os **VENDEDORES**, por sua vez, entregarão ao **COMPRADOR** a documentação relativa ao imóvel disponível e em seu poder nessa oportunidade, como, por exemplo, a CND – Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural ou os comprovantes de recolhimento de ITR – Imposto Territorial Rural dos últimos 5 (cinco) anos e o CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Por ocasião da outorga da escritura, o **COMPRADOR** apresentará, sob sua responsabilidade, se for o caso: (i) Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA, (ii) averbação da reserva legal na matrícula do imóvel e os (iii) documentos de identificação da área do imóvel, composto pelo memorial descritivo da área, certificação expedida pelo INCRA e as declarações de reconhecimento de limite (georreferenciamento) e o Cadastro Ambiental Rural (CAR).

4.2. Após a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro do imóvel em seu nome como "posse a justo título", fornecendo cópia do protocolo aos **VENDEDORES**. Após o registro da Escritura no Cartório Imobiliário competente, o **COMPRADOR** deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro do imóvel de "posse a justo título" para "área registrada".

4.3. Competirá exclusivamente ao **COMPRADOR**, a suas expensas e sem direito a qualquer indenização: (a) apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias para tanto, incluindo a retificação das matrículas, se for exigido; (b) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA, IBAMA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças de ITR ou outros tributos e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; (c) regularizar e averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos; (d) tomar ciência previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento; (e) realizar o georreferenciamento do imóvel; (f) se inscrever no Programa de Regularização Ambiental, no prazo máximo de 1 ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão; e (g) averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) e o Cadastro Ambiental Rural (CAR) perante o IBAMA. Os **VENDEDORES** não respondem por demolições, reformas, eventuais danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos a qualquer tempo, antes ou depois da arrematação.

4.4. O **COMPRADOR** tem ciência de que a Escritura só será assinada quando da apresentação de: Memorial descritivo da área do imóvel, Certificação expedida pelo INCRA, CCIR, ADA e CAR expedido/certificado pelo IBAMA, comprovação da averbação da reserva legal e as declarações de reconhecimento de limite. Os **VENDEDORES** responsabilizam-se somente pela assinatura dos documentos necessários às regularizações estipuladas no item anterior ou no contrato respectivo, se necessário, e desde que estejam em conformidade com as disposições legais.

5. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

5.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos **VENDEDORES**, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o **COMPRADOR** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, c) quando a venda não atender aos interesses dos **VENDEDORES** (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **COMPRADOR** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

5.1.1. Sobrevindo decisão judicial que determine a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do **COMPRADOR**, a arrematação poderá ser cancelada e os **VENDEDORES** ficarão limitados apenas à devolução do valor do preço pago pelo **COMPRADOR**. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **COMPRADOR.**

5.2. Na hipótese de cancelamento da venda, por desistência imotivada, o **COMPRADOR**, a critério dos **VENDEDORES**, arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago aos **VENDEDORES**, cabendo aos **VENDEDORES** a retenção desse valor no momento da devolução dos valores ao **COMPRADOR**.

5.3. No caso de devolução dos valores pagos pelo **COMPRADOR**, os **VENDEDORES** farão a devolução dos valores referente ao item 5.1., 5.1.1 e 5.2. em até 05 (cinco) dias úteis contados da assinatura do Distrato, por ambas as partes, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

<u>Restituição do imóvel</u>

5.4. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel aos **VENDEDORES**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **COMPRADOR** para desocupação não tenham surtido efeitos.

5.5. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal aos **VENDEDORES**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. O não exercício, pelos **VENDEDORES**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

6.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.