EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

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 pelo Credor Fiduciário **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS ÁGUA BRANCA**, classe do fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, nos termos da Lei Federal nº 8.668/93, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175/22 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 61.248.471/0001-08, representado por sua gestora, a **LAPLACE INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729 – 2º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 11.401.701/0001-59, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, doravante designado **VENDEDOR**, nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária Sobre Bens Imóveis e Outras Avenças ("Instrumento de Garantia"), celebrado em 27 de junho de 2025 em garantia da Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº 001/2025, emitida na mesma data ("Cédula"), no qual figuram como fiduciantes **Fernando Olesiak Fabris**, portador da Carteira de Identidade RG nº 7076547749 SSP/RS, inscrito no CPF nº 821.154.510-15, brasileiro, produtor rural e engenheiro agrônomo, casado sob o regime da separação total de bens com Patricia Pietrobelli Dellai, residente e domiciliado na Avenida Porto Alegre, nº 1737, Bairro Centro, CEP 78850-000, na Cidade e Comarca de Primavera do Leste/MT, na qualidade de emitente da referida Cédula, e **Indústria e Comércio Destilaria Manto Azul Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rodovia MT 130, Km 13 + 2 Km à esquerda, S/N, anexo à Fazenda Dona Antônia, Zona Rural, CEP 78850-000, no município de Primavera do Leste/MT, inscrita no CNPJ nº 32.765.581/0001-49, na qualidade de avalista da referida Cédula e fiduciante (em conjunto, "Devedores") levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **Presencial e On-line**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, no **dia 07 de dezembro de 2026, às 15h00min,** na Alameda Santos, nº 787 – Conjunto 132, Bairro Jardim Paulista – São Paulo/SP, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 150.731.842,00 (cento e cinquenta milhões, setecentos e trinta e um mil e oitocentos e quarenta e dois reais),** os imóveis a seguir descritos, com as propriedades consolidadas em nome do Credor Fiduciário, constituídos pelos seguintes imóveis ("Imóveis"):

1) Fazenda Dona Antônia – Gleba A – Parcela 01 de 02, com a área de 525,9556ha (quinhentos e vinte e cinco hectares, noventa e cinco ares e cinquenta e seis centiares), num perímetro de 10.386,69 metros, situado no município de Primavera do Leste/MT, melhor descrito e caracterizado através da matrícula adiante. **Imóvel objeto da matrícula nº 45.544 do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste/MT;**

2) Fazenda Dona Antônia – Gleba B – Parcela 02 de 02, com a área de 8,0799ha (oito hectares e sete ares e noventa e nove centiares), num perímetro de 1.151,67 metros, situado no município de Primavera do Leste/MT, melhor descrito e caracterizado através da matrícula adiante. **Imóvel objeto da matrícula nº 45.545 do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste/MT.**

Informações complementares: **(i)** Roteiro de Acesso aos Imóveis: Inseridos na zona rural do município, estão localizados à, aproximadamente, 10 km (quilômetros) da sede do município de Primavera do Leste/MT, saindo em direção à cidade de Paranatinga/MT pela rodovia MT-130, percorre uma distância de 7km, deflete a esquerda, pela rodovia MT-338 percorre uma distância de 3km, sendo sobre rodovia de pavimentação asfáltica com bom estado de conservação, assim chegando nos Imóveis; **(ii)** Imóveis ocupados: Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97; **(iii)** Medidas de regularização por conta do adquirente: Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao **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 dos Imóveis, 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 dos Imóveis 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) Se necessário, 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 aos Imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição dos Imóveis; **(iv)** Ônus: Sobre os Imóveis, pesa o ônus do termo de responsabilidade e preservação de floresta, que a Floresta ou Forma de Vegetação, existente na área, relativos a 20% do total da propriedade, nos termos da Av.01 das matrículas dos Imóveis; **(v)** Situação fiscal: Eventuais débitos fiscais devem ser levantados/diligenciados pelo **COMPRADOR**, dos quais ficarão integralmente responsáveis pela sua quitação, sem direitos a reembolso ou dedução do Preço de Arrematação. **(vi)** Ações judiciais: ação nº 4122978-91.2026.8.26.0100, ajuizada por Fernando Olesiak Fabris em face do VENDEDOR, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, na qual foi deferida, por decisão de 20/05/2026, tutela de urgência para suspender os leilões, posteriormente revogada por decisão publicada em 21/10/2026.

Caso não haja, no primeiro leilão, lance igual ou superior ao lance mínimo, fica desde já designado o **dia 08 de dezembro de 2026, às 15h00min,** no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 90.439.105,20 (noventa milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, cento e cinco reais e vinte 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.

Os fiduciantes serão comunicados 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 os Devedores adquirir sem concorrência de terceiros, os Imóveis outrora entregues 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 art. 27 da lei 9.514/97, 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 dos Devedores, que poderão adquirir os Imóveis 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, com a redação dada pela Lei nº 14.711, de 30/10/2023, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício do direito de preferência, antes da arrematação dos respectivos Imóveis, 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 será considerado, para todos os fins deste Edital, como o participante que apresentar o maior lance válido, seja por meio de lance on-line ou presencial, e aceito pelo Leiloeiro, observadas as demais

condições previstas neste instrumento. O proponente vencedor terá prazo de 24 (vinte e quatro) horas úteis, contadas do recebimento de comunicação expressa do **Leiloeiro** acerca da efetiva arrematação dos Imóveis, condicionada ao não exercício do direito de preferência pelos **Devedores**, para efetuar o pagamento, por meio de transferência bancária, da totalidade do preço da arrematação ("Preço de Arrematação") e da comissão do leiloeiro, conforme edital. **A transferência bancária deverá ser realizada por meio de conta bancária de titularidade do COMPRADOR ou dos Devedores, 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 de Arrematação e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, a critério do **VENDEDOR**, 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 dos Imóveis ("Escritura Pública") será lavrada nos termos da Cláusula 3.10, abaixo descrita.

Correrão por conta do COMPRADOR, todas as despesas relativas à transferência dos Imóveis, 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 manifestação dos **Devedores** e efetivo pagamento dos valores correspondentes ao exercício do direito de preferência.

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. O **VENDEDOR** não responderá 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 ao **VENDEDOR** ou ao leiloeiro.

1.5 O proponente vencedor será considerado, para todos os fins deste Edital, como o participante que apresentar o maior lance válido, seja por meio de lance on-line ou presencial, e aceito pelo Leiloeiro,

observadas as demais condições previstas neste instrumento. A efetiva arrematação dos Imóveis será confirmada pelo leiloeiro por meio de comunicação endereçada ao proponente, no prazo de até 05 (cinco) dias corridos da data da realização do leilão, a qual deverá ser realizada em dia útil. Comunicações realizadas fora desse horário serão consideradas como realizadas no primeiro dia útil subsequente, para fins de contagem do prazo. No prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contados da comunicação pelo leiloeiro da efetivação da arrematação, o **COMPRADOR** deverá apresentar o comprovante da transferência da totalidade do Preço de 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. O **VENDEDOR** está obrigado a observar 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 dos Imóveis, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, 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 dos Imóveis e preenchimento de ficha cadastral adicional.

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

1.7. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra dos Imóveis após os lances ofertados caso seja considerado vencedor do leilão. Ocorrendo a desistência imotivada pelo **COMPRADOR**, o mesmo ficará sujeito ao pagamento de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, a título de cláusula penal compensatória. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre os Imóveis arrematados.

1.8. Caso solicitado, a minuta prévia da Escritura Pública será disponibilizada pelo leiloeiro para prévia consulta dos interessados.

1.9. Ao concorrer para a aquisição dos Imóveis 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 24h (vinte e quatro horas) úteis da comunicação pelo leiloeiro acerca da efetivação da arrematação, conforme determinado na cláusula 1.5., o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR**, a importância equivalente ao valor total da arrematação, diretamente de conta bancária de titularidade do **COMPRADOR** para conta bancária de titularidade do **VENDEDOR**, à vista, através de transferência, DOC's ou TED's.

2.1.1. **É expressamente proibido que o valor referente ao pagamento do Preço 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 do VENDEDOR 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 como forma de pagamento do Preço de Arrematação dos Imóveis no leilão.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

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 do **VENDEDOR** nenhum complemento de metragem ou de área, ou término da venda ou o abatimento do preço dos Imóveis.

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 dos Imóveis estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

Responsabilidades do COMPRADOR

3.3. O **COMPRADOR** é responsável:

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

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

(iii) 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;

(iv) 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;

(v) 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;

(vi) 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;

(vii) Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

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

(ix) Por todas as despesas relativas à transferência dos Imóveis, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc;

(x) Por eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre os Imóveis, 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. O **VENDEDOR** não responderá por eventual contaminação do solo, subsolo, lençol freático ou por quaisquer passivos, obrigações, restrições ou danos de natureza ambiental relacionados aos Imóveis, existentes ou supervenientes, os quais, se existentes, serão integralmente assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** obriga-se a manter o **VENDEDOR** livre e indene de quaisquer responsabilidades, demandas, autuações, penalidades, custos ou condenações de natureza administrativa, civil ou penal decorrentes de passivos ambientais vinculados aos Imóveis.

3.6. Os débitos expressamente apontados na descrição dos Imóveis, como débitos de tributos e despesas deverão ser levantados/diligenciados pelo **COMPRADOR**, que ficará responsável por sua quitação, sem direito a reembolso ou dedução do Preço de Arrematação.

3.6.1. Nas ações judiciais relativas aos Imóveis em que o **VENDEDOR** figura como réu, o **COMPRADOR** poderá integrar a lide como terceiro interessado.

3.7. O **COMPRADOR** será responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, sobre os Imóveis a partir da confirmação da arrematação e transmissão da posse indireta, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas aos Imóveis, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis 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 dos Imóveis e reparações, segurança dos Imóveis e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar nos Imóveis e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores.

3.8. Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo **VENDEDOR**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** 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, calculado *pro rata die*.

3.9. É de responsabilidade do **COMPRADOR** adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta dos Imóveis. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao **COMPRADOR** logo após o pagamento do Preço de Arrematação.

Formalização da venda

3.10. Será celebrada pelo **VENDEDOR** e **COMPRADOR** mediante lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de quitação do Preço de Arrematação, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo **VENDEDOR.**

3.11. Caso a lavratura da respectiva Escritura Pública não ocorra no prazo previsto por culpa do **COMPRADOR**, poderá o **VENDEDOR**, a seu exclusivo critério:

3.11.1. Considerar resolvida a arrematação, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, com a restituição ao **COMPRADOR** dos valores pagos a título de preço da arrematação, excluídos tributos, taxas e a comissão do leiloeiro, emolumentos e demais despesas de responsabilidade do **COMPRADOR**, observados, ainda, os descontos decorrentes da apuração de multa, na forma do item 1.7 deste Edital; ou

3.11.2. Exigir o cumprimento específico da obrigação, inclusive mediante adoção das medidas judiciais cabíveis para compelir o **COMPRADOR** à prática de todos os atos necessários à formalização da transferência da propriedade, sem prejuízo da cobrança de multa, na forma do item 1.7 deste Edital.

3.12. A opção será comunicada ao **COMPRADOR** por escrito no prazo de 15 (quinze) dias do transcurso do prazo para a Escritura Pública.

3.13. O prazo referido no item 3.10 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do **VENDEDOR** (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.

3.14. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos Imóveis, 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 neste edital.

3.15. Outorgada a Escritura Pública, o **COMPRADOR** deverá promover a prenotação no registro de Imóveis competente no prazo de 24h (vinte e quatro horas) e apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias**,** a contar da data da assinatura da Escritura Pública, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **VENDEDOR**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelos Imóveis junto à administração do correspondente condomínio e as concessionárias de serviços de abastecimento de água e energia.

Evicção de direito

3.16. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR**, este responderá pela evicção de direito, com exceção dos Imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o **COMPRADOR** automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição dos Imóveis; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) dos tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período posterior à data da arrematação; e (iv) somente quando os Imóveis estiverem ocupados, dos tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta dos Imóveis.

3.17. Os valores eventualmente devidos pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** serão atualizados monetariamente desde a data do respectivo desembolso até a efetiva restituição, mediante aplicação dos índices oficiais de remuneração básica das cadernetas de poupança.

3.18. Não é conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas nos Imóveis após a data da aquisição, em relação as quais o **COMPRADOR** não poderá exercer o direito de retenção.

3.19. Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao **VENDEDOR**, o **VENDEDOR** procederá 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, o **COMPRADOR** assinará o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (DIAC - Comunicação de Alienação), que será protocolado na Receita Federal pelo **VENDEDOR**. O **VENDEDOR**, por sua vez, entregará ao **COMPRADOR** a documentação relativa aos Imóveis disponíveis 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 Pública, o **COMPRADOR** apresentará, sob sua responsabilidade, se for o caso: (i) Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA, (ii) averbação da reserva legal nas matrículas dos Imóveis e os (iii) documentos de identificação da área dos Imóveis, 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, o **COMPRADOR** se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro dos Imóveis em seu nome como "posse a justo título", fornecendo cópia do protocolo ao **VENDEDOR**. Após o registro da Escritura Pública no Cartório Imobiliário competente, o **COMPRADOR** deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro dos Imóveis 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. O **VENDEDOR** não responde 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 Pública só será assinada quando da apresentação de: Memorial descritivo da área dos Imóveis, 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. O **VENDEDOR** responsabiliza-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, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo **VENDEDOR**, 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, ou c) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **COMPRADOR** a quantia por ele eventualmente paga pelos Imóveis arrematados 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 dos Imóveis após arrematação e até a lavratura da Escritura Pública, a pedido do **COMPRADOR**, a arrematação poderá ser cancelada e o **VENDEDOR** ficará limitado 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 do **VENDEDOR**, arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago ao **VENDEDOR**, cabendo ao **VENDEDOR** a retenção desse valor no momento da devolução dos valores ao **COMPRADOR**.

5.3. No caso de devolução dos valores pagos pelo **COMPRADOR**, o **VENDEDOR** fará 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 dos Imóveis</u>

5.4. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver os Imóveis ao **VENDEDOR**. Os Imóveis deverão ser restituídos 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 dos Imóveis no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **VENDEDOR**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do Preço de Arrematação, 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, pelo **VENDEDOR**, 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.