

EDITAL DE LEILÃO

O presente Edital do Leilão estabelece as regras para participação dos interessados no leilão on line e as condições de venda e pagamento que deverão ser respeitadas por todos os participantes.

VENDEDOR: TECNOMYL BRASIL DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF nº 05.280.269/0001-92.

LEILOEIRO OFICIAL: FERNANDO DOMINGUES DE OLIVEIRA JUNIOR - JUCESP nº 1124.

O LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL, devidamente autorizado na forma da Lei, FAZ SABER, a todos quantos o presente Edital virem, ou dele tiverem conhecimento que LEVARÁ A VENDA EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL, em decorrência da consolidação da propriedade em favor da Credora Fiduciária **TECNOMYL BRASIL DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF nº 05.280.269/0001-92, com sede na cidade de Foz do Iguaçu-PR, na Rua Santos Dumont, nº 1307, Centro, torna público que submeterá à venda, para pagamento da dívida fiduciária, na forma da Lei 9.514/97 e regulamentação complementar, os IMÓVEIS ABAIXO DESCRITOS, constante no Registro 05 da matrícula 8301 e Registro 4 da matrícula 9547, ambas do 1º Cartório de Imóveis de Querência/MT, conforme o Instrumento Particular de Concessão de Crédito para Aquisição de Insumos Agrícolas com constituição de garantia de alienação fiduciária, datado de 29 de setembro de 2022, onde figuram como Devedor: FARM VALLEY INSUMOS AGRICOLAS LTDA. (CNPJ: 30.291.257/0001-00) com sede na Cidade de Querência/MT e Devedores Fiduciários: **JULIO CESAR BARBOSA GONÇALVES** (CPF/MF: 004.373.721-89, residente em Querência/MT e **LUZILÉIA ALVEZ MENEZES** (CPF/MF: 106.908.776-92), residente em Querência/MT .

-BEM(S) EM LEILÃO:

LOTE 1- MATRÍCULA Nº: 8.301 - IMÓVEL: Um lote de terras, com a área de quatrocentos e cinquenta metros quadrados (450m²), situado na zona urbana da cidade de Querência, Estado de Mato Grosso, na Rua Projetada D, distante 120m (cento e vinte metros) da projeção da esquina com a Rua Tocantins, locado sob o lote nº 10, da quadra nº 10, do Loteamento Residencial Gabriela, com os seguintes limites e confrontações :à frente, na extensão de 15m (quinze metros), com a Rua Projetada D; aos fundos, na extensão de 15m (quinze metros), com o lote 23; à direita, na extensão de 30m (trinta metros), com o lote 11; e à esquerda, na extensão de 30m (trinta metros), com o lote 9.

LOTE 2 – MATRÍCULA Nº 9.547 - IMÓVEL: Um lote de terras, com área de trezentos e cinquenta metros quadrados (350m²), situado na zona urbana da cidade de Querência, Estado de Mato Grosso, na Rua 02, distante 98m (noventa e oito metros) da esquina com a Rua 11, locado sob o lote nº 18, da quadra nº 8, do Loteamento Residencial Parque Imperial, com os seguintes limites e confrontações: à frente, na extensão de 14m (quatorze metros), com a Rua 02; aos fundos, na extensão de 14m (quatorze metros), com o lote 3; à direita na extensão de 25m (vinte e cinco metros), com o lote 19; e à esquerda, na extensão de 25m (vinte e cinco metros), com o lote 17.

Informando as datas, os horários, as avaliações e o local abaixo, devendo os interessados comparecer cientes de que a venda será à vista, e pelas condições a seguir:

LOTE 1 – MATRÍCULA nº 8.301:

PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO: Início no dia 01/11/2023, às 10:00 horas, na modalidade online, através do site: www.trustbid.com.br pela maior oferta, respeitado o Lance mínimo (valor de avaliação) de **R\$ 291.000,00 (Duzentos e noventa e um mil reais)**

SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO (somente os dois lotes em conjunto): Início no dia 02/11/2023, às 10:00 horas, na modalidade online, através do site: www.trustbid.com.br pela maior oferta, respeitado o lance mínimo (valor da dívida) de **R\$ 811.400,86 (oitocentos e onze mil, quatrocentos reais e oitenta e seis centavos).**

OBSERVAÇÃO: O valor da dívida será atualizado até a data do Leilão Público, conforme a Lei 9.514/97 Art. 27. § 3º, sendo necessário o interessado solicitar ao leiloeiro o valor atualizado no dia do leilão.

LOTE 2 – MATRÍCULA nº 9.547:

PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO: Início no dia 01/11/2023, às 10:10 horas, na modalidade online, através do site: www.trustbid.com.br pela maior oferta, respeitado o lance mínimo de venda (valor de avaliação) de **R\$ 563.700,00 (Quinhentos e sessenta e três mil e setecentos reais)**

SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO (somente os dois lotes em conjunto): Início no dia 02/11/2023, às 10:00 horas, na modalidade online, através do site: www.trustbid.com.br pela maior oferta, respeitado o Lance mínimo (valor da dívida) de **R\$ 811.400,86 (oitocentos e onze mil, quatrocentos reais e oitenta e seis centavos)**.

OBSERVAÇÃO: O valor da dívida será atualizado até a data do Leilão Público, conforme a Lei 9.514/97 Art. 27. § 3º, sendo necessário o interessado solicitar ao leiloeiro o valor atualizado no dia do leilão.

CONDIÇÕES DE LEILÃO:

- a) Os lances online serão recepcionados pelo site do leiloeiro (www.trustbid.com.br), e a participação dos interessados será mediante cadastro prévio no próprio site, de acordo com as condições ali previstas, com base na Lei 13.138/2015.
- b) Será considerado lance vencedor aquele que resultar no valor, ou acima do preço mínimo apresentado no ato do leilão.
- c) O pagamento ao Credor Fiduciário será a vista em favor **TECNOMYL BRASIL DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA**. O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do valor do Bem arrematado, sendo pagamento à vista, através de cheque nominal ao banco, após o encerramento do leilão, ou em até 24 horas por depósito bancário. Na hipótese de o arrematante não honrar o pagamento, serão sucessivamente chamados os demais arrematantes, pela ordem dos lances ofertados (do maior para o menor), os quais terão o mesmo prazo e condições acima para honrar o valor do lance ofertado, sendo descartados todos os lances em valor inferior ao mínimo previsto neste edital.
- d) O arrematante deverá pagar à vista, a título de comissão, o valor integral correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço total de arrematação do imóvel, a ser pago diretamente ao leiloeiro após o encerramento do leilão. Sendo certo que é de total responsabilidade do arrematante efetuar os pagamentos no prazo correto. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, hipótese em que serão deduzidas todas as despesas incorridas na realização do leilão. Caso haja acordo entre as partes, após a intimação do devedor e/ou anúncio em jornal, os honorários do Leiloeiro serão devidos e pagos pelo devedor. Conforme a Lei 9.514/97, (artigo 27 - § 3º, II).
- e) As despesas necessárias para a transferência, tais como escritura, obtenção de guias, declarações, pagamento de taxas, impostos, emolumentos, registros, etc., serão de responsabilidade do adquirente/arrematante.
- f) O imóvel será ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corporis”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital, e será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação (art. 30 da Lei 9.514/97), bem como a realização de reformas, cabendo ao interessado verificar estas situações antes do seu efetivo arremate. O imóvel encontra-se ocupado, sendo de responsabilidade do arrematante as medidas necessárias à imissão de posse.
- g) O adquirente, não ocupante do imóvel, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o referido bem podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU), e condomínio, sendo tais débitos gerados até a data da venda de responsabilidade do Credor.
- h) A participação no presente leilão extrajudicial implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no leilão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições do presente Edital de 1ª e 2ª Praça/Leilão Extrajudicial, bem como a submissão às demais obrigações legais decorrentes.

i) Ficam desde já as partes, seus cônjuges, se casados forem, credores hipotecários, usufrutuários, inquilinos, ou senhores diretos, em havendo, INTIMADOS pelo presente do EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE PRAÇA/LEILÃO EXTRAJUDICIAL, para todos os atos aqui mencionados, caso encontrem-se em lugar incerto e não sabido.

1- PARTICIPANTES: Menores de 18 anos não serão admitidos a participar do leilão.

Com a aceitação do presente Edital, os interessados ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso do PORTAL TRUST BID LEILÕES, pelos atos praticados e pelas ofertas realizadas. Os interessados desde já concordam que a oferta de lances no PORTAL TRUSTBID LEILÕES equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel.

Caso o interessado não concorde com as regras estabelecidas no presente Edital ficará impedido de participar e ofertar lances no leilão.

2- LEILÃO: O leilão será realizado através do PORTAL TRUSTBID LEILÕES (www.trustbid.com.br).

3- LEILOEIRO: O Leiloeiro é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens, conforme dispõe o Decreto Federal 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. A lei brasileira determina que os leilões públicos devem ser realizados por Leiloeiro Oficial.

4- IMÓVEL: O IMÓVEL SERÁ VENDIDO EM CARÁTER "AD CORPUS", e o Comprador adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária.

O IMÓVEL SERÁ VENDIDO NA SITUAÇÃO FISCAL EM QUE SE ENCONTRA PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS, sendo obrigação do comprador promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização do imóvel. O vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS do imóvel com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.

Quando o comprador for responsável pelo pagamento de tais débitos, os pagamentos deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

5- CERTIDÕES: É de responsabilidade dos interessados em arrematar o imóvel apregoado a obtenção das certidões em nome do vendedor e da situação do imóvel junto aos órgãos públicos. A Matrícula atualizada do imóvel poderá ser consultada nas Informações Complementares, do PORTAL TRUST BID LEILÕES.

6- DIREITO DE PREFERÊNCIA: Até a data da realização do Segundo Leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel, conforme previsto no § 2º B, do artigo 27, da Lei nº 9.514/97, pelo que a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante. Ocorrendo o exercício do direito de preferência, os valores pagos pelo comprador serão integralmente restituídos ao mesmo sem qualquer correção, no prazo de até 30 (trinta) dias da comunicação acerca do exercício do direito de preferência.

As fotos divulgadas no PORTAL TRUSTBID LEILÕES são meramente ilustrativas e não devem ser adotadas como parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação. Os interessados deverão verificar o estado de conservação do imóvel antes de ofertar lances.

7- LANCES: Os lances poderão ser ofertados no PORTAL TRUSTBID LEILÕES a qualquer momento.

Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, e os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado no PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

8- LANCE VENCEDOR: Declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel. O comprador será comunicado da venda por e-mail ou por notificação gerada automaticamente pelo PORTAL TRUST BID LEILÕES.

9- PAGAMENTO: O COMPRADOR deverá efetuar o pagamento dos valores devidos por meio de Transferência Bancária, que será informado ao comprador após o término do leilão. O valor referente a comissão do leiloeiro, deverá ser paga por meio de Transferência Bancária, que será informado via e-mail ao comprador.

10- NOTA DE ARREMATACÃO: A Nota de Arrematação será emitida em nome do comprador.

11- ESCRITURA DE VENDA E COMPRA: O vendedor se compromete a outorgar ao comprador/procurador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão.

Caberá ao vendedor a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura.

Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o comprador Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.

12- DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL: Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

O comprador assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

13- POSSE: Com relação à posse, nos termos do artigo 30, da Lei nº 9.514/97, *“É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome”*.

Portanto, quando o imóvel estiver ocupado, será transmitida ao comprador a posse indireta, correndo por conta deste todas as providências e despesas necessárias à desocupação e retomada do imóvel.

14- IMÓVEL RURAL: Além das condições acima estabelecidas, competirá exclusivamente ao comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou questionamento de qualquer natureza no futuro: i) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas; ii) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; iii) 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 dos registros, se for exigido; iv) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros 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, independente da data de seus fatos geradores; v) Elaborar e entregar as declarações de ITR, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; vi) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como, servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; vii) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; viii) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis ao imóvel, no tocante à

restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel, e ix) Providenciar o Cadastro Ambiental Rural – CAR exigido pela Lei 12.651/2012.

O vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

15- INADIMPLÊNCIA: Caso o comprador não pague os valores devidos em função das arrematações, a arrematação ficará cancelada e deverá o comprador pagar o valor correspondente a 20% do lance ofertado (“Valor da Inadimplência”), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 15% destinado ao vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista na legislação vigente.

O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do comprador junto aos órgãos de proteção ao crédito.

O comprador inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no PORTAL TRUSTBID LEILÕES. Os cadastros do comprador inadimplente e de compradores vinculados a ele poderão ser bloqueados.

16- MODIFICAÇÃO: O PORTAL TRUSTBID LEILÕES poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ele disponibilizados.

17- LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE: A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do leilão, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens ofertados.

A responsabilidade do PORTAL TRUSTBID LEILÕES está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores e compradores.

O PORTAL TRUSTBID LEILÕES não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle. O PORTAL TRUSTBID LEILÕES não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

O vendedor declara que é o proprietário do imóvel, tem o direito de vendê-lo e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros.

O vendedor responde perante os compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão do imóvel arrematado nas condições ofertadas.

O Leiloeiro e o PORTAL TRUSTBID LEILÕES não se responsabilizam por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os compradores e o vendedor.

O comprador concorda em defender, indenizar e isentar o Leiloeiro, o PORTAL TRUSTBID LEILÕES e o vendedor por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo comprador e/ou seu procurador durante a visitação do imóvel, incluindo honorários advocatícios.

O comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o Leiloeiro, o vendedor e o PORTAL TRUSTBID LEILÕES, suas companhias afiliadas, seus gerentes, diretores, empregados, agentes, sucessores e cessionários de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo comprador, dos termos e condições do presente Edital, (b) uso impróprio, pelo comprador, do PORTAL TRUSTBID LEILÕES, (c) uso, pelo comprador, de qualquer imóvel adquirido por meio do PORTAL TRUSTBID LEILÕES, (d) violação, pelo comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento do PORTAL TRUSTBID LEILÕES.



O interessado em participar do leilão responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado do PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

FERNANDO DOMINGUES DE OLIVEIRA JR
Jucesp 1124